

**Desaceleración de la inversión en el sector de la construcción en la ciudad de Bogotá del
periodo 2020 a 2023**

Ivon Catherine Martínez Ortiz

Jenny Alexandra Rodríguez Monroy

Universidad La Gran Colombia, Bogotá, Cundinamarca

Especialización en Gerencia Financiera

Tabla de contenido

Resumen	3
Introducción.....	5
1. Problema	6
Árbol de problemas (anexo)	
2. Justificación.....	8
3. Objetivos	10
3.1. objetivo general...	
3.2. objetivos específicos	
3.3. categoría de Análisis	
4. Estado del arte 11.....	17
5. Marco teórico	18
6. Causas de la desaceleración de la Inversión en la Construcción de viviendas y apartamentos en la Ciudad de Bogotá	
6.1. Impacto de la Pandemia COVI-1.....	19
6.2 Marco Regulatorio.....	20
6.3. Causas Económicas.....	21
7. Metodología de la Investigación.....	30
8. Hallazgos.....	33
9. Conclusiones.....	64
10. Recomendaciones.....	66
11. Lista de referencias.....	69

Resumen

El propósito de este trabajo de investigación es conocer y analizar los diferentes factores económicos que afectan la inversión en el sector de la construcción en Bogotá, comprender los efectos directos e indirectos con el fin de promover la inversión en dicho sector. El problema de investigación que se plantea es “Desaceleración de la inversión en el sector de la construcción en Colombia,” con este se pretende profundizar en los diferentes efectos que generan los cambios económicos y políticos que hacen que tanto inversores como consumidores se vean en la necesidad de frenar sus proyectos y hacer cambios significativos en los mismos, en donde tienen que buscar diferentes alternativas para sostener su capital, por otra parte se analizan temas como las tasas de interés, la inflación, la estabilidad laboral, el costo de los insumos, los efectos y rezagos que dejó la pandemia, y como factor indirecto las guerras en otros países. El método de investigación que se utiliza es el método exploratorio con el que se busca descubrir y entender a profundidad como es la dinámica de los mercados, en este caso específico el de la construcción, la información se extrajo de diferentes textos de literatura y de entidades como el DANE y CAMACOL. Los hallazgos de esta investigación se asocian directamente con las altas tasas de interés, el aumento de precios de los insumos y los cambios de reformas políticas, que hacen que la desaceleración en el sector de la construcción se vea afectado negativamente.

Palabras clave: Inversión, construcción, factores económicos, desaceleración, efector directos e indirectos

Abstract

The purpose of this research is to identify and analyze the various economic factors affecting investment in the construction sector in Bogotá, understand both the direct and indirect effects, and promote investment in this sector. The research problem posed is "Slowdown of investment in the construction sector in Colombia." The study aims to delve into the different effects caused by economic and political changes that compel both investors and consumers to halt or modify their projects, forcing them to seek alternative ways to preserve their capital. Additionally, the research explores topics such as interest rates, inflation, labor stability, input costs, the effects and setbacks caused by the pandemic, and, as an indirect factor, the wars in other countries. The research method used is exploratory, aimed at discovering and deeply understanding the dynamics of the market, in this specific case, the construction market. Information was gathered from various literature sources and institutions such as DANE (National Administrative Department of Statistics) and CAMACOL (Colombian Chamber of Construction). The findings of this research are directly related to high interest rates, increased material prices, and changes in political reforms, all of which have negatively impacted the slowdown in the construction sector.

Keywords : Investment, construction, economic factors, deceleration, direct and indirect effects

Introducción

La inversión en el sector de la construcción es un factor determinante para el crecimiento económico y el desarrollo social de cualquier nación. En el contexto colombiano, este sector ha jugado un papel crucial en la generación de empleo y la mejora de la infraestructura. Sin embargo, en los últimos años, ha sufrido una notable desaceleración que ha desafiado su capacidad para contribuir significativamente a la economía del país. De acuerdo con los informes más recientes, a pesar de un modesto crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de sólo el 0.6% en 2023, la inversión en distintos sectores, incluida la construcción, ha experimentado una caída alarmante del 24.8% desde el año 2020.

Este descenso se debe a una confluencia de factores, tanto económicos como políticos, que han creado un clima de incertidumbre para los inversionistas. Entre ellos, se destacan reformas legislativas desfavorables, como las reformas tributarias y pensionales, el aumento de las tasas de interés, y el encarecimiento de los materiales de construcción. Estas condiciones han llevado a los inversionistas a adoptar posturas más cautelosas, resultado que se observa en la reducción de proyectos en desarrollo y la postergación de iniciativas planificadas.

La presente investigación se propone analizar en profundidad las causas y consecuencias de esta desaceleración en el sector de la construcción, así como identificar oportunidades para revitalizar la inversión. A través de un enfoque que contemple el impacto de las políticas económicas y las condiciones de mercado, se busca ofrecer recomendaciones concretas que favorezcan la reactivación del sector, dado su papel fundamental en el desarrollo integral de Colombia.

1. Planteamiento de la problemática de la investigación

En Colombia de acuerdo con los reportes del Banco de la República y el departamento administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2024) el país obtuvo un aumento del PIB del 0.6%, sin embargo, las inversiones en todos los sectores de la economía pública y privada mostraron un decrecimiento significativo del 24.8%, lo cual afectó a varios sectores de la economía como lo son: la minería, el petróleo, la construcción, la agricultura y la manufactura.

Este escenario negativo afecta el desarrollo económico y social porque impacta directamente en la capacidad productiva, generación de empleo, innovación de nuevas tecnologías, lo que impide que las empresas sean altamente competitivas en el mercado local e internacional.

“De acuerdo con José Manuel Restrepo, exministro de Hacienda y rector de la Universidad EIA, una de las principales causas de disminución de la inversión nacional en el país es la pérdida de confianza en las políticas de la administración de Gustavo Petro” (Villamizar, 2024). siendo éste el garante de proporcionar prácticas poco favorables en cada uno de los componentes que activan la economía. Las nuevas reformas tales como pensional, tributaria, salud entre otras, provocan que los inversionistas se tornen escépticos a la hora de realizar inversiones tanto en empresas nacionales como en el sector de la construcción el cual se ve directamente afectado por el aumento de las tasas de interés estos movimientos económicos generan incertidumbre y se generan un efecto de migración de capitales a otras ciudades y países según las cifras del (DANE, 2021) señala que la construcción al ser uno de los sectores que más aporta a la economía nacional presentó un mayor impacto negativo frente a los demás sectores, afectando tanto el crecimiento económico como el desarrollo de infraestructura del país.

Esta problemática obedece a factores tales como: falta de financiamiento, incertidumbre política, reformas legislativas desfavorables para los empresarios, altos costos en materias

primas, desaceleración económica, aumento de costo de materiales, reducción de demanda de nuevos proyectos de construcción, afectación cadena de suministro y aumento de los riesgos asociados por prácticas corruptas.

2. Justificación

Grupo Bancolombia (*Reportes Del Sector Construcción, Infraestructura Y Vivienda En Colombia En 2024, 2024*) advierte que la escasez de financiamiento para el desarrollo de proyectos de la construcción de infraestructura y bienes raíces ha generado que la inversión se aumente en el costo de financiamiento reflejado en las altas tasas de interés, que generan mayores gastos de intereses sobre préstamos que reducen la rentabilidad de los proyectos y a su vez hace que algunos proyectos se vuelvan económicamente no viables, adicionalmente la disponibilidad de adquirir préstamos por los requisitos más estrictos para otorgarlos por el riesgo asociado y con mayores garantías.

Agregando a lo anterior la disminución de la demanda en proyectos nuevos con un crecimiento del 1.9% en comparación con el trimestre anterior, no ha tenido la acogida necesaria en el mercado, (DANE, III trimestre del 2022) lo que impacta en la rentabilidad de los proyectos y genera retrasos en la ejecución, desencadenando mayores costos en la construcción lo que afecta directamente al ciudadano promedio puesto que se incrementa los costos de m² de área construida, haciendo que se pierda el interés de inversión tanto en financiadores de proyectos como en los posibles compradores.

Es por ello, que la inversión en el sector de la construcción es clave para el desarrollo económico y social de Colombia, por lo que comprender las causas de su disminución y sus consecuencias es fundamental en esta investigación con el fin de proporcionar información de los responsables de generar políticas, inversores, planificadores urbanos y actores del sector, ayudando a evidenciar los desafíos actuales a los que se debe afrontar este sector y plantear

estrategias que permitan a los inversores volver a ver con buenos ojos la rentabilidad de invertir en el sector constructivo de Colombia.

Esta investigación es necesaria para entender las causas y los efectos que han generado por la desaceleración de la inversión en el sector de la construcción. A su vez, se requiere la recopilación de esta información para entender y comprender más a fondo los impactos negativos y los riesgos asociados de este déficit económico que se ha venido presentando desde el año 2020 en Colombia.

Por lo anterior, se busca que a través de esta investigación se puedan generar estrategias que sirvan como base para la recuperación de la inversión en el sector privado de la construcción, lo que beneficia a las empresas del sector en mención puesto que van a poder acceder a estrategias efectivas que van en pro de volver a generar un equilibrio en la inversión económica.

3. Objetivos

3.1. Objetivo General

Proponer estrategias económicas que promuevan la inversión privada del sector de la construcción en la ciudad de Bogotá del periodo 2020 a 2023.

3.2. objetivos específicos

1. Identificar los principales factores económicos que han afectado la inversión privada en el sector de la construcción del periodo 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá.
2. Conocer la reglamentación en la ejecución de proyectos de construcción de vivienda del sector privado en el año 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá.

3. Analizar los impactos económicos y reglamentarios generados en la inversión privada del sector de la construcción de la ciudad de Bogotá en el período 2020-2023.

4. Categoría De Análisis

- Factores económicos que afectan la inversión privada en el sector de la construcción
- Recuperación de inversión - crecimiento en proyectos sector construcción

5. Estado Del Arte

1. **Según el artículo**, “La construcción de viviendas como factor de desarrollo social, análisis de costos para mejorar la ejecución de un proyecto inmobiliario” (Proaño Vanegas, 2023), el costo de adquirir vivienda presenta diferentes dificultades para la población, ya que su situación financiera y económica no es la más adecuada, refiere que el 40% de las familias en América Latina no tienen acceso a una vivienda digna (Rodríguez et aponte, 2020), en pocas palabras los bajos ingresos de las familias, la falta de capacidad de ahorro, el no conocer realmente los costos en los que pueden incurrir al momento de comprar una vivienda y teniendo en cuenta que es un costo a largo plazo, y no analizar con detenimiento los verdaderos costos tanto directos como indirectos, se puede comprender que la realización de estos proyectos se vean afectados negativamente, por lo tanto el objetivo de este artículo es determinar ambos costos, tanto directos como indirectos con el fin de lograr por medio de un presupuesto verdaderos porcentajes que conlleva la construcción de una vivienda, en conclusión la importancia de realizar un presupuesto para iniciar un proyecto de construcción es un pilar fundamental para poder lograr el objetivo.

El aporte que le hace este artículo a nuestro proyecto de investigación es encontrar todos los factores y las variables que pueden afectar la construcción, para poder comprender la verdadera razón por la que hay una desaceleración en el sector.

Palabras clave: Construcción, costos directos e indirectos, presupuesto, desarrollo.

2. En este proyecto, Revueltas González, M. C. (2009). Situación actual en la construcción en Bogotá. Universidad de los Andes, Facultad de Ingeniería. Explica cómo los ciclos económicos afectaron el sector inmobiliario debido a diferentes factores tanto internos como externos, decisiones políticas, alta inseguridad, el aumento de la tasa de interés, la gran depresión inmobiliaria en el año 2008 (créditos hipotecarios subprime), la especulación con los precios de las hipotecas, entre otros. Estos cambios económicos llevaron a tomar decisiones políticas para poder controlar la inflación y detener la crisis que estaba afectando en general la economía mundial y por ende la de los países latinoamericanos, el objetivo de este proyecto es determinar los agentes que intervienen en el sector de la construcción en Bogotá y que se correlacionan con diferentes factores que influyen directamente con la desaceleración del sector, algunas recomendaciones expuestas fueron: que en el momento en el que las políticas contractivas impuestas por el Banco de la República sean impuestas el gobierno debe actuar de manera que controle la inflación y permita que la economía no sea vea tan afectadas al tomar medidas que sobrelleven estos cambios, acatar las decisiones del Banco de la República para no generar controversias con el mismo y que esto genere poca inversión extranjera en el país.

Si bien este proyecto tiene 15 años de haber sido publicado, el aporte que nos hace es de gran importancia ya que permite estudiar la historia del sector inmobiliario y trae a colación la importancia de manejar políticas monetarias para enfrentar diferentes crisis en el país, además de estudiar las diferentes variables que hacen que los ciclos económicos afecten directa o indirectamente cualquier sector.

3. El presente Artículo titulado, “Mecanismos de financiación y gestión de los recursos financieros del sector de la construcción, infraestructura y megaproyectos en Colombia” publicado el 24 de octubre del 2018, realizado por Jahir A Gutiérrez O, Juan D. Vega, Santiago Osorio A, plantea los mecanismos utilizados para la gestión de recursos financieros para la realización de proyectos para entender qué consecuencias deja su buen o mal uso, de la misma manera saber si realmente se están realizando los presupuestos para no tener desfases cuando ya se vayan ejecutar los proyectos los cuales deben ser consecuentes con la realidad y se logren llevar a la fase final, además pretende reflexionar sobre el financiamiento bancario y cómo este contribuye a la realización de los proyectos y el apoyo desde la parte gubernamental, el objetivo de esta investigación es reflexionar sobre cómo Colombia puede competir con otros mercados frente al sistema bancario en cuanto a los créditos para poder expandir sus portafolios y lograr financiar megaproyectos, se concluye que la intervención de los diferentes organismos tanto estado como entidades financieras es de vital importancia, también la propuesta de programas dirigidos a la inversión privada.

El aporte que hace este artículo a nuestro tema de investigación es que si bien los recursos propios de cada inversionista sirven como un aporte para la realización de cada proyecto, si es de vital la intervención y el aporte financiero ya que son proyectos que necesitan de un gran aporte económico.

4. El artículo, publicado en el año 2018 en la revista RIOC, “La Fiducia mercantil inmobiliaria en el sector de la construcción en Colombia” por Edgar Ricardo Monroy Vargas Universidad La Gran Colombia y Cristina Barón Universidad Santo Tomás Colombia, estudia los mecanismos de financiación tales como las (FIDIS) fiduciarias en donde se recaudan los fondos de los consumidores, sin dejar de mencionar el riesgo que estos corren, aun cuando, estas deben estar reguladas legalmente por parte de Colombia, el objetivo de este escrito es comprender como hay una conexión entre lo público y privado bajo la regulación en

Colombia, se concluye como las constructoras logran por sus propios medios recaudar los fondos manejar de manera independiente estos recursos respetando las normas establecidas y así poder llevar a cabo los proyectos.

El aporte que le hace este artículo a nuestro tema de investigación, es que una manera de acudir a la creación de proyectos es conocer la parte legal para poder ejecutarlos, además de manejar y controlar los recursos en este caso por medio de las FIDIS, de una manera segura y confiable en especial para los consumidores.

5. Proyecto de Investigación, “Propuesta de un modelo estratégico de planeación tributaria para las empresas del sector de la construcción en Bogotá, D.C, en el periodo 2016-2018. Estudio de caso” 2016, por Luz Dary Barón Rincón, Universidad la Gran Colombia, la carga tributaria a la que se enfrenta el sector de la construcción pone al sector en aprietos frente a los altos costos que estos impuestos generan sin embargo en la lucha contra la corrupción las reformas tributarias son una de las mejores herramientas por lo tanto es importante analizar los beneficios que generan estos impuestos, el objetivo de este estudio es proponer un modelo estratégico estadístico que les permita a las empresas de la construcción aprovechar los beneficios que traen las reformas tributarias, se concluye que a pesar de que se ha trabajado en corregir el problema de la recaudación de impuesto, sigue teniendo un manejo ineficiente y complejo.

El aporte de este documento a nuestra investigación es conocer cómo funciona realmente la parte de las reformas tributarias en Colombia, conocer cada norma permite entender hasta qué punto los inversionistas pueden construir sin llegar a incurrir en un delito por omitir alguna norma.

Palabras claves: Reforma tributaria, planeación.

6. Proyecto “El desarrollo de la política de vivienda en Colombia: la consolidación urbana en la ciudad construida” elaborado por Fedesarrollo, en el año 2022, Saavedra, Víctor, Reyes Carlos F. En este informe se realiza una comparación entre las zonas rural y urbana y se evidencia que la zona rural requiere de una gran intervención, se deben enfocar las políticas para la construcción de los barrios y la construcción de viviendas, el objetivo de este informe en crear lineamientos para avanzar en la construcción de viviendas en las zonas rurales para mejorar el estilo de vida de sus habitantes, algunas conclusiones proponen crear políticas que se enfoquen en los diferentes riesgos que genera cada zona es decir analizar los terrenos para evitar que los cambios climáticos tengan una repercusión negativa en la construcción de los proyectos.

Palabras claves: Urbanas, rural, mejoramientos, barrios.

7. Estudio “Comportamiento de la construcción en los últimos diez años “abril 30 2021, Catastro y Camacol B&C, este estudio realiza un comparación entre los años 2009-2020 y se pretende analizar cuál ha sido el crecimiento en el sector de la construcción con nuevos proyectos y el avance territorial, tiene como objetivo hacer una caracterización para ver cómo está la dinámica del mercado, se concluye que para el cierre del segundo semestre del 2020 hubo una caída negativa en el sector debido a los efectos que dejó la pandemia covid-19

El aporte que hace este estudio a nuestra investigación es ver las cifras reales que para los últimos 10 años hicieron un aporte económico desde el sector de la construcción, se logran conocer cifras que reflejan un avance no muy positivo en el sector.

Palabras claves: Pandemia, construcción, población.

8. Análisis “Análisis del impacto del sector de la construcción en la economía colombiana” Sarmiento Rojas Jorge Andrés, Rincón Gonzalez Cesar, julio 2020, Conocer el

gran aporte que genera la construcción en Colombia, el desarrollo en la sociedad genera un impacto positivo, el objetivo de este análisis es encontrar los diferentes factores que permean la economía y los hechos externos que influyen en la oferta y demanda, se concluye que la volatilidad es un factor negativo.

El aporte que genera ese análisis para nuestro problema de investigación es poder demostrar por medio de datos como los hechos externos pueden generar cambios importantes en el sector.

Palabras clave: Demanda, oferta.

El impacto económico que tiene la construcción de vivienda es fundamental puesto que afecta a una gran parte de la población principalmente por la complejidad económica y financiera que implica adquirir una propiedad. En este sentido diferentes estudios han abordado la construcción de viviendas desde una perspectiva de costos y gestión financiera resaltando la importancia de considerar no solo los costos directos, sino también los indirectos, que a menudo son ignorados en las proyecciones iniciales, pero tienen un impacto significativo en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

El estudio realizado por Carlos Israel Proaño Venegas (2003) destaca que la situación económica dificulta la adquisición de vivienda para la población, y la gestión directa de la obra se ve a menudo como una forma de ahorrar. Sin embargo, esto puede ocultar problemas técnicos futuros. Es esencial considerar no solo los costos directos, que son más evidentes, sino también los costos indirectos, que influyen en la construcción. El objetivo es analizar estos costos indirectos para entender su impacto en el presupuesto de la obra.

Este análisis señala que, aunque los costos directos como materiales mano de obra son más evidentes y fácilmente cuantificables, los costos indirectos, gestión, administración e imprevistos también juegan un papel crucial en el resultado final de los proyectos de construcción, afectando tanto su ejecución como su presupuesto.

Los costos indirectos, si no son directamente contemplados, pueden aumentar significativamente el presupuesto inicial, lo que se traduce en dificultades financieras para culminar los proyectos. En este contexto la gestión eficiente de estos costos es fundamental para evitar sobrecostos y garantizar la viabilidad económica del proyecto.

6. Marco Teórico

La construcción es uno de los sectores económicos más grandes en las economías mundiales, gracias al impacto en la generación de empleo, comercio de materiales y desarrollo de infraestructura esencial en el desarrollo social (Sarmiento-Rincón, 2020).

A lo largo de la historia, este sector ha sido esencial para el crecimiento económico de los países. El desarrollo en infraestructura, así como la edificación inmobiliaria, contribuye directamente al progreso económico y social, desempeñando un papel crucial en la generación de riqueza y estabilidad, impactando significativamente el Producto Interno Bruto (PIB).

Las inversiones en infraestructura como carreteras y puentes, junto con la ejecución de proyectos inmobiliarios, puede atraer inversiones extranjeras y nacionales, esto dinamiza las economías locales y regionales, integrándose directamente en la actividad económica, la generación de empleos tanto directos como indirectos que no solo mejora la calidad de vida de los ciudadanos, sino también contribuye al bienestar general. Igualmente, la comercialización de bienes y servicios asociados impulsa la producción y el crecimiento de industrias, fomentando el desarrollo empresarial.

Así mismo, el sector de la construcción es un componente crucial del Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2023), la construcción contribuye significativamente al PIB nacional, reflejando su importancia en la economía del país. La actividad en este sector no solo impulsa el crecimiento

económico inmediato, sino que también sienta las bases para un desarrollo sostenible a largo plazo.

Entre los años 2020 y 2023 el sector de la construcción en Colombia se enfrentó a una serie de desafíos económicos, sociales y globales los cuales generaron una disminución significativa en la inversión en el sector. Uno de los principales desafíos a los que se enfrentó fue la pandemia de COVID-19, que comenzó en 2020, (CAMACOL, 2020) afectó de manera significativa la actividad económica. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2021), las restricciones impuestas para contener el virus provocaron interrupciones en las obras de construcción y alteraron las cadenas de suministro.

Durante 2023, el Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción se contrajo a una tasa anual del -4,2 %. Este desempeño no solo estuvo por debajo del registrado por la economía para ese año (0,6 %), sino que fue el más bajo entre las doce ramas de actividad reportadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Ahora bien, al desagregar este comportamiento por subsectores, se tiene que el de obras civiles presentó una variación anual negativa del 2,9 %, mientras que el de edificaciones residenciales y no residenciales cayó a una tasa del 1,0 %. (Banca de Desarrollo Territorial - FINDETER, 2024).

En este estudio, se revisarán y analizarán diversos conceptos propuestos por diferentes autores, con el objetivo de profundizar en la comprensión del problema principal de nuestra investigación. Esta revisión permitirá identificar y examinar las distintas perspectivas y enfoques existentes sobre inversión en el subsector de la construcción de edificaciones residenciales como viviendas y apartamentos. Este análisis busca entender cómo diversos factores están afectando el crecimiento del mercado y la dinámica de inversión en este sector específico.

Causas de la desaceleración de la Inversión en la Construcción de viviendas y apartamentos en la Ciudad de Bogotá:

La disminución de la inversión en la construcción de viviendas y apartamentos en Bogotá entre los periodos año 2020 y 2023 puede atribuirse a una serie de factores tales como:

1. Impacto de la Pandemia COVID-19: La pandemia de COVID-19 trajo un cambio trascendental en la humanidad, alterando drásticamente el estilo de vida, así como la forma en la que trabajamos, nos relacionamos y nos comunicamos, asimismo, la desaceleración de la economía afectó a todos sus sectores, siendo el sector de la construcción uno de los más impactados.

De acuerdo a los reportes del DANE (2021), la economía en Colombia para el año 2020 disminuyó en un 6.8%. En este contexto, el sector de la construcción aportó el 27.7% del total, superando a otros sectores clave como las exportaciones de productos de minas y canteras, comercio, actividades artísticas e industrias manufactureras, sin embargo, las restricciones de movilidad y las medidas de confinamiento resultaron en la paralización de muchas actividades de construcción.

Según el DANE y La Secretaría de Desarrollo (2020) la reducción del PIB en Bogotá en 2020, fue del 6.6%, lo que refleja el fuerte impacto de la pandemia de COVID-19 en la economía. Durante este periodo muchos proyectos se suspendieron temporalmente, se presentaron alteraciones en la cadena de suministros y se incrementaron los costos generales. En particular, el sector de la construcción sufrió una caída notable del 30.4%, lo que representa un impacto de 1.4% en el PIB total.

El área licenciada para edificaciones en Bogotá (3.295.814 m²) registró una reducción de 19,2 % en 2020 frente a la cifra registrada en 2019; comportamiento influenciado por la

notable disminución que presentaron las licencias en la categoría de vivienda, equivalente a 26,8 %, donde la vivienda de interés social varió -28,4 %, registrando en 2020 un total de 1,87 millones de m² licenciados para este destino y las licencias con destinos diferentes de vivienda redujeron 25,5 %. (DANE 2020).

Según Iván Nocua Álvarez (2021) el número de proyectos para viviendas ofertados en Bogotá disminuyó un 1.8% lo que equivale a 11.75 proyectos menos en comparación 2019. Esta disminución afectó la rotación de la comercialización de las viviendas, que pasó de 7.1 en 2019 a 11.3 meses en 2020.

A medida que se estabilizan los contagios por COVID-19, el gobierno nacional y distrital implementan políticas para reactivar la economía. Mediante el decreto No. 593 del 24 de abril de 2020, artículo 3, se autorizó el regreso a los lugares de trabajo de los sectores que requieren presencia física de sus trabajadores como es el caso del sector de la construcción, cumpliendo con los protocolos de bioseguridad establecidos por el Ministerio de Salud y Protección Social. Así fue como se inició la reactivación de la inversión.

2. Marco regulatorio: El marco regulatorio para la construcción de vivienda en Bogotá se basa en un conjunto integral de normas y códigos diseñados para organizar y fomentar el crecimiento urbano, al tiempo que garantizan la calidad de vida de los ciudadanos y la sostenibilidad ambiental. Este marco busca no solo facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda, sino también asegurar que estos se realicen de manera responsable y en armonía con el entorno.

Para cualquier iniciativa de inversión en la construcción de vivienda, es esencial consultar la normatividad vigente. Esta normatividad abarca diversas áreas y regula aspectos cruciales que impactan directamente en el desarrollo de proyectos. Entre las normativas fundamentales se encuentran el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Código de

Construcción, las regulaciones ambientales y cargas tributarias. Es fundamental que los inversionistas consulten y cumplan con estas normativas para garantizar el éxito y la viabilidad de sus proyectos, así como para contribuir al desarrollo urbano sostenible de Bogotá.

En ese sentido, el marco institucional del sector de la construcción en Bogotá está compuesto por diversas entidades que están coordinadas para garantizar el desarrollo sostenible de la ciudad y el bienestar de sus habitantes. Entre las principales organizaciones responsables de regular este sector se encuentran la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital de Hábitat, la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá (EAAB) y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP). Estas instituciones desempeñan un papel fundamental en la supervisión y aplicación de las normativas, garantizando que los proyectos cumplan con los objetivos de sostenibilidad y desarrollo urbano de la capital.

Para cualquier iniciativa de inversión en construcción en vivienda es vital consultar la normatividad vigente fundamentales entre las cuales se encuentran:

2.1 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Bogotá Verdece 2022-2035: Es un conjunto de lineamientos que establece las directrices para el desarrollo sostenible de la ciudad decretado por la Alcaldía de Bogotá, este plan incluye tres componentes clave: la conservación ambiental, una nueva reglamentación para la vivienda y la promoción de la movilidad sostenible.

Este enfoque hacia el desarrollo urbano sostenible tiene grandes implicaciones para los inversionistas en construcción ya que sus proyectos deben garantizar que sean sostenibles, que cumplan con regulaciones estrictas en términos de uso de suelo, número de pisos y pagos al distrito. Estas normativas buscan garantizar un crecimiento ordenado y sostenible de las ciudades, pero también plantean desafíos para el sector de la construcción.

Por un lado, estas regulaciones pueden contribuir a una mejor planificación urbana y a la protección del medio ambiente, limitando la expansión y promoviendo proyectos que respeten la infraestructura existente. Sin embargo, para las constructoras, estas nuevas exigencias pueden traducirse en un aumento de los costos operativos y en la necesidad de adaptar sus proyectos a las nuevas normativas, lo que puede retrasar la ejecución de obras y afectar la rentabilidad.

La entrada en vigor del nuevo POT Bogotá Reverdece 2022-2035 introduce cambios significativos, incluyendo limitaciones en el uso de suelo, un área mínima construida de 42 m² y restricciones en la altura permitida. Estos factores pueden tener impactos negativos en el sector de la construcción, como el aumento en los costos de los terrenos y las restricciones en el uso del suelo. Como resultado, los inversionistas podrían enfrentar una reducción en su rentabilidad y una disminución en el número de proyectos viables.

2.2 Código de construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995): El Código de Construcción está compuesto del Código de edificaciones que contiene las normas para edificaciones corrientes y el código de infraestructura que se refiere a las obras de infraestructura urbana tales como redes urbanísticas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, basureros y vías, e incluye las estructuras capitales tales como puentes, torres de transmisión, túneles, canales e interceptores hidráulicos (Código de construcción de Bogotá acuerdo 20, 1995).

Este código establece los estándares técnicos y de seguridad que todas las edificaciones deben cumplir. Incluye disposiciones sobre resistencia estructural, sistemas de seguridad, accesibilidad para personas con discapacidad y condiciones de salubridad. Su principal objetivo es garantizar que las construcciones sean seguras y de alta calidad, atendiendo adecuadamente las necesidades de los usuarios.

Para obtener permisos de construcción según el Código de Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995), los inversionistas deben cumplir con varias normas básicas entre las cuales tenemos las siguientes:

- **Seguridad Estructural:** Las edificaciones deben cumplir con requisitos técnicos que garanticen su estabilidad y resistencia ante cargas, incluyendo sismos.
- **Condiciones de Habitabilidad:** Es necesario que los espacios cuenten con ventilación, iluminación natural, y dimensiones mínimas para asegurar el bienestar de los ocupantes.
- **Accesibilidad:** Las construcciones deben ser accesibles para personas con discapacidad, cumpliendo con normativas específicas para facilitar su movilidad.
- **Uso del suelo:** Los proyectos deben ajustarse a los planes de uso de suelo, garantizando que las actividades propuestas sean compatibles con el entorno.
- **Calidad Ambiental:** Se deben adoptar prácticas que minimicen el impacto ambiental, como el uso de materiales sostenibles y técnicas de construcción ecológicas.
- **Instalaciones Sanitarias y Eléctricas:** Deben seguir estándares técnicos que aseguren su seguridad y eficiencia, garantizando el correcto funcionamiento de sistemas de agua y electricidad.
- **Protección Contra Incendios:** Los diseños deben incluir medidas adecuadas para la prevención y control de incendios, como salidas de emergencia y sistemas de detección.
- **Normas de Estética y Diseño:** Las edificaciones deben integrarse armónicamente en su entorno, respetando lineamientos arquitectónicos y paisajísticos.
- **Mantenimiento:** Se establece la obligación de mantener las edificaciones en buen estado, garantizando la funcionalidad y seguridad a largo plazo.

- **Documentación y Estudios:** Los inversionistas deben presentar toda la documentación requerida, como estudios de impacto ambiental, planos, y memoria de cálculo estructural.

2.3 secretaria distrital de planeación: Esta dependencia otorga las licencias de construcción de vivienda en coordinación con la Curaduría correspondiente. Este proceso implica la revisión de los proyectos para asegurar que cumplan con las normativas urbanísticas y de construcción establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y el Código de Construcción de Bogotá.

2.4 Normativas Ambientales: Regulan la gestión de residuos de construcción, el uso eficiente del agua y la reducción de emisiones contaminantes, con el objetivo de minimizar el impacto ambiental de las obras. Entre estas normativas, el Decreto Ley 2811 de 1974 es fundamental para los proyectos de construcción de vivienda, ya que establece los lineamientos que deben seguir los desarrolladores en materia de protección del medio ambiente, gestión de recursos y evaluación de impactos. Cumplir con estas normativas es esencial para obtener los permisos necesarios y garantizar que los proyectos sean sostenibles y responsables desde el punto de vista ambiental

2.5 Regulación de Espacios Públicos: Reglamenta el impacto que pueden tener las construcciones en el entorno urbano, garantizando el acceso a espacios públicos, parques y áreas recreativas. Su objetivo es fomentar un desarrollo que favorezca el bienestar de los ciudadanos.

La corrupción representa un problema significativo en el sector de la construcción, afectando tanto la calidad de las edificaciones como la confianza de los inversionistas y la ciudadanía en general. Un cumplimiento riguroso de las normativas de construcción se convierte en un primer paso crucial para garantizar la ejecución exitosa de los proyectos.

Fortalecer los mecanismos de control puede contribuir a crear un entorno más ético y responsable en la construcción, beneficiando a toda la sociedad.

3. Carga tributaria: La carga impositiva en la construcción de vivienda abarca diversos impuestos y contribuciones que impactan directamente a los inversionistas. Entre los impuestos y contribuciones que generan un mayor impacto en este sector, se destacan los siguientes:

- Impuesto de Renta
- IVA (Impuesto al Valor Agregado)
- Impuesto Predial
- Contribuciones de Mejoras
- Cargas Urbanísticas.

Las nuevas reformas tributarias han generado una carga significativa en el sector de la construcción, impactando no solo al inversionista si no a la comunidad en general. Esta situación ha afectado directamente la rentabilidad y la capacidad de los inversionistas, lo que repercute en la disminución de nuevos proyectos y, en el precio final de las viviendas.

Entre 2020 y 2023, el sector experimentó un aumento notable en la carga tributaria. La Reforma Tributaria para la Igualdad y la Justicia Social (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2022) trajo una serie de cambios fiscales que han restringido los márgenes de ganancia de los inversionistas y han limitado su capacidad para reinvertir en proyectos, lo que conduce a una menor oferta de viviendas en el mercado, entre los principales impactos tenemos los siguientes:

- Eliminación del descuento ICA pagado.
- Eliminación de la mayoría de las rentas exentas para los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP), así como la tarifa reducida del 9% para viviendas para personas mayores.

- Limitación de beneficios tributarios como el descuento por inversiones en el control y mejoramiento del medio ambiente.

El incremento en los impuestos ha llevado a las empresas a replantear sus estrategias financieras, incluyendo la necesidad de optimizar costos y buscar eficiencias operativas.

4. Financiación en proyectos de construcción de vivienda: Las obras de ingeniería civil, física y territorial vienen acompañadas por la disposición de recursos particulares, financieros y multilaterales en tanto obedecen a la magnitud del proyecto a realizar, y es más común para este tipo intervenciones la prevalencia de la evaluación, valoración y toma de riesgo a la hora de inyectar los recursos necesarios. Mientras más grande es la composición de la obra, la disposición de recursos por parte del sector privado se vuelve más exigua en comparación con fuentes de otra índole, cuya disposición de recursos debe acompañarse con impactos diversos. Gutiérrez, J. A., Vega, J. D., & Osorio, S. (2019)

La financiación para la inversión en la construcción de vivienda es un componente fundamental estratégico que debe ser considerado desde las etapas iniciales de planificación y evaluación del proyecto. Este proceso no solo incluye la obtención de los recursos económicos necesarios para ejecutar las obras residenciales, sino que también abarca la revisión y evaluación de los costos asociados que incluye materiales, mano de obra, costos indirectos, permisos y licencias, impuestos y gastos administrativos entre otros. Cada uno de estos componentes debe ser evaluado detalladamente para llegar a un presupuesto efectivo que permita que la gestión de los recursos económicos sea más eficiente.

Además de analizar los costos, es crucial identificar los riesgos a los que se exponen el proyecto. Estos riesgos pueden contener cambios en los precios de materiales, alteraciones en las condiciones del mercado y dificultades en la obtención de los permisos que pueden retrasar

la construcción afectando el cumplimiento de de los plazos establecidos, provocando desconfianza en los inversionistas.

El apalancamiento en las entidades financieras es necesario tanto para el constructor como para los compradores de vivienda, de acuerdo con José Manuel Restrepo, exministro de Hacienda y rector de la Universidad EIA, las altas tasas de interés del Banco de la República, alcanzaron en 2023 en un máximo histórico de 13,25% dificultando el acceso al crédito. Este escenario hace que el endeudamiento sea más oneroso, impactando tanto la capacidad de los constructores para financiar sus proyectos como la de los compradores para adquirir una vivienda.

Las altas tasas de interés no sólo encarecen los créditos hipotecarios, sino que también aumentan los costos de los materiales y la mano de obra, lo que puede desincentivar la inversión en nuevas construcciones.

De acuerdo al estudio llevado a cabo por la Universidad del Rosario, los créditos destinados a financiar los proyectos de construcción de vivienda no resultan atractivos debido principalmente al prolongado periodo de tiempo necesario para recuperar la inversión inicial, lo que puede desincentivar a las entidades financieras que prefieren opciones más inmediatas y con menor riesgo.

Las grandes obras no hacen parte del interés de los grupos financieros, debido al prolongado tiempo en que estas comienzan a generar frutos, impactos y resultados, por ende, es de refrendar la idea de que el papel de la banca, por lo menos privada, no es el de capitalizar ningún tipo de obra, mega obras o proyecto, la realidad es que bajo expectativas y proyecciones crean su propio margen de ganancias y de retorno de capital, que no alcanza a ser internalizado por los requirentes de recursos, cuya redención del capital está más expuesto a las atracciones de otros proyectos, que a la meta de cumplir con los presupuestos estimados

en primera instancia o los impactos en segunda. Gutiérrez, J. A., Vega, J. D., & Osorio, S. (2019).

Por consiguiente, es fundamental buscar e implementar soluciones y políticas que faciliten el financiamiento de proyectos de construcción de vivienda. Estas estrategias deben enfocarse en promover un entorno atractivo y rentable para los inversionistas, lo que no solo incentiva la inversión en el sector, sino que también contribuirá al desarrollo social y económico de la comunidad.

5. Causas económicas: La construcción desde el inicio de los tiempos ha sido parte fundamental para el desarrollo de una sociedad, esto se puede constatar al revisar la historia con el templo más antiguo del mundo que tiene aproximadamente 11.000 años ubicado en el sureste de Turquía, desde esta época se evidencian las diferentes herramientas, materiales y técnicas que llevaron al ser humano a refugiarse creando estructuras para protegerse del clima y de los animales y de los diferentes factores que afectan su supervivencia, el estilo de vida generó poco a poco la necesidad de construir, muros, pirámides, cabañas etc. Para poder de esta manera evolucionar.

Esta evolución estructura nunca se ha detenido, por el contrario, avanza a pasos agigantados y ha permeado distintos sectores tales como la generación de empleo, la construcción de familias, de metrópolis, la necesidad de ideas nuevas, (arquitectos, ingenieros) y no menos importante la utilización de capital; como intercambio de bienes y en la actualidad el uso del crédito (tasas de interés) el financiamiento bancario, el apalancamiento y por supuesto la inversión.

Con este contexto y tema de Investigación se pretenden conocer los datos y comprender la importancia que tiene la inversión inmobiliaria en Colombia siendo la construcción uno de los sectores económicos que aporta un 0.2% (5.614 unidades),

distribuidas en 5 principales ciudades siendo Bogotá la que encabeza la lista y aporta un 17.7% seguida de Antioquia con el 11,6%, Valle del Cauca 9,9%, Santander 5,8% y Cundinamarca 5,3% (DANE, Censo Económico, 2021).

El mercado inmobiliario de acuerdo el Ministro de Vivienda Jonathan para finales de año 2021 alcanzó un nivel de ventas de 209.638 (VIS) siendo los hogares los principales inversionistas con \$37,2 billones de pesos superando el crecimiento con el periodo inmediatamente anterior superando las expectativas con un 71% (13.841 unidades) VIS y un 29% (5.407) NO VIS, a pesar de que se estaba presentando una desaceleración el sector se vio resistente especialmente apoyado por los hogares Bogotanos quienes generaron esta inversión logrando acceder a los subsidios entregados por el Gobierno de Iván Duque.

El aporte que hace el sector inmobiliario a la economía no está basado únicamente en la inversión de las personas de a pie, ni de los inversionistas y constructores, las inversiones en la bolsa de valores con tres acciones de la actualidad, PEI, CEMARGOS, PFBCOLOM, generan un aporte del 0,93% (Valora Analitik, sep., 2024).

Según Sergio Mutis Caballero es importante generar crecimiento económico a través de los mercados de capitales, el sector inmobiliario necesita financiarse mediante los créditos comerciales bancarios y el aporte del Gobierno debe ser directamente a los constructores en lugar de invertir en los TES para financiar la deuda pública, ya que por medio de esta financiación se generaría un aporte al crecimiento económico y desarrollo, el incentivo al ahorro es otro pilar importante ya que a partir de allí se puede generar inversión a largo plazo.

Otro de los factores que genera un impacto positivo importante es el crecimiento de empleo formal y la estabilidad laboral ya que se disminuyó la posibilidad de desistimientos y renuncias por el temor de no poder cumplir con los pagos de los créditos Hipotecarios, por el contrario y poco alentador para los Constructores el efecto tuvo consecuencias negativas debido a que hubo demasiada oferta y poca demanda esto los llevó a acumular inventarios y a

no tener el punto de equilibrio esperado, debido a su poca experiencia frente a la crisis (pandemia), cabe resaltar que en este Gobierno se propuso descentralizar el tema de los subsidios llevándolos a la parte rural y a partir de allí promover tanto el crecimiento económico como el desarrollo de las familias alejadas de la gran ciudad, esto con el fin de poder movilizar capital, crear emprendimientos al lograr que las personas de las zonas rurales creen oportunidades.

Por último el tema más puntual es la tasa de interés que para el año 2021 y de acuerdo con el Banco de la República subió dos aproximadamente 1/5 puntos además del anuncio de la Superintendencia Financiera quien en su momento anunció la tasa de usura con un 45.6%, de acuerdo con el Economista (Mauricio Hernández M, Economista Sénior) el endeudamiento del Gobierno y la tasa de interés de los créditos hipotecarios tienen una relación directa, se complementa uno al otro es decir que, el Gobierno al adquirir más TES para cubrir el endeudamiento paga una tasa de interés más alta además de diferir esta deuda a 15 años, así que se podría inferir que el financiamiento del gobierno y los pagos de las altas tasas de interés se transfieren directamente y con las mismas condiciones para los créditos hipotecarios siendo así un efecto negativo para el sector.

7. Metodología de la Investigación

Esta investigación se presentó de tipo exploratorio ya que permitió identificar los factores económicos y reglamentarios que inciden en la desaceleración de la inversión en el sector privado de la construcción, como lo menciona (Sampieri, Fernández, & Baptista, Metodología de la investigación, 1991) “los estudios exploratorios se efectúan, normalmente, cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado” (pág. 59). Este enfoque fue fundamental para identificar, conocer y analizar los desafíos a los que se enfrentan los inversores en el sector de la construcción.

En la presente investigación se utilizó el método descriptivo en función de los objetivos específicos establecidos, que busca identificar, conocer y analizar los impactos económicos de la inversión en el sector de la construcción en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con (Sampieri, Fernández, & Baptista, Metodología de la investigación, 1991) *“el método descriptivo busca especificar las propiedades importantes de personas, grupo, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis.”*(pág. 60). Este enfoque es adecuado para entender el sector de la construcción y su influencia en la economía.

Para llevar a cabo este estudio, se utilizó una metodología mixta que abarca tanto análisis cuantitativos como cualitativos. Se recurrió a bases estadísticas y datos absolutos que facilitaron realizar un examen exhaustivo del contexto de la inversión en la construcción. Esta combinación de enfoques metodológicos proporciona una base sólida de información, permitiendo un análisis integral del sector.

Adicionalmente, se incorporaron fuentes secundarias y bases de datos confiables que enriquecen la investigación y permiten validar la información recopilada. Este proceso de validación fortalece la descripción detallada de la situación actual del sector, proporcionando una visión más completa y precisa de sus dinámicas y desafíos.

8. Hallazgos

Los hallazgos obtenidos, que abordan tanto el objetivo general como los objetivos específicos, se sustentan en la matriz del instrumento de investigación (ver anexo 2) muestran que, a pesar del crecimiento del PIB en un 0,6% durante 2023, la inversión en todos los sectores de la economía experimentó una caída del 24,8%. Este retroceso afectó negativamente a sectores clave como minería, petróleo, construcción, agricultura y manufactura, lo que impactó de manera significativa la capacidad productiva del país, la generación de empleo y la competitividad empresarial.

El sector de la construcción, que ha sido uno de los pilares de la economía colombiana, fue el más perjudicado por esta tendencia. Este sector no solo es crucial para la infraestructura y el desarrollo urbano, sino que también desempeña un papel vital en la creación de empleos directos e indirectos, lo que lo convierte en un motor para el crecimiento económico. La desaceleración en la construcción también detiene el avance en otras áreas, afectando el bienestar general de la población.

A continuación, se detallan los hallazgos más relevantes que surgieron de esta investigación.

Factores económicos que han afectado la inversión privada en el sector de la construcción del periodo 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá.

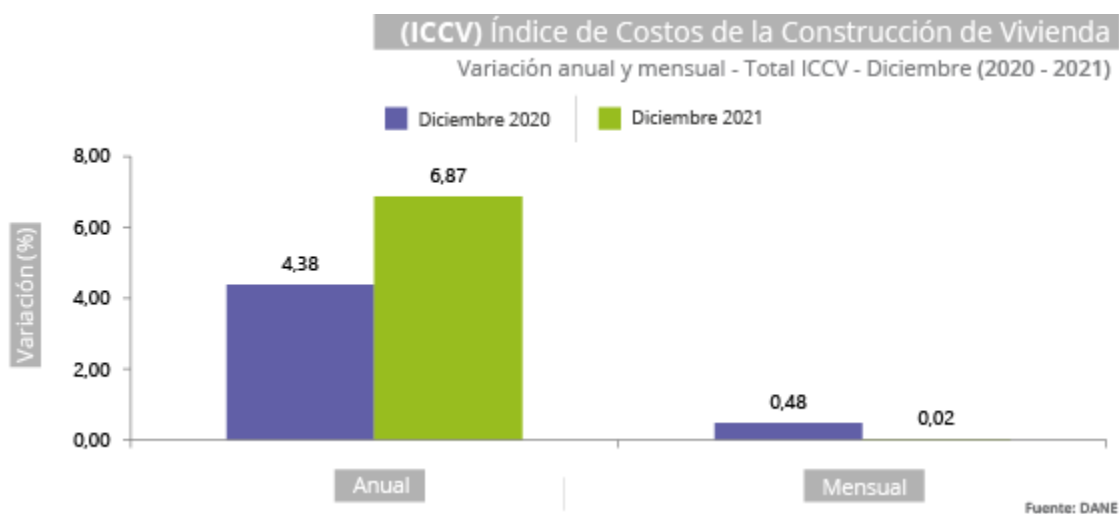
Factores económicos que afectan la inversión privada en el sector de la construcción.

Los cambios en las políticas monetarias se reflejan en los diferentes factores que influyen en la demanda y oferta de vivienda, el desempleo, los créditos hipotecarios, los créditos al constructor y las tasas de interés.

Tasas de Interés: el aumento en las tasas de interés entre los años 2020 a 2023 tuvo cambios significativamente altos se evidenció que; para el mes de marzo del 2023 el aumento tuvo su máximo histórico al estar en un 13,25 % algo que no ocurría desde el año 1999, (“TASAS DE INTERÉS E INFLACIÓN EN LAS NUBES: ¿SOBREVIVIRÁN NUESTROS BOLSILLOS?” 2023,).

Este aumento generó inflación y por lo tanto afectó las economías del país, en especial al sector de la construcción en donde los constructores se vieron afectados al no tener un financiamiento para poder ejecutar sus proyectos, pues; la inflación redujo considerablemente

sus inversiones y su capital no era suficiente para al enfrentarse a precios altos, para el año 2021. “En diciembre de 2021, el ICCV presentó una variación anual de 6,87%,” en comparación con diciembre de 2020. Este resultado es superior en 2,49 puntos porcentuales frente al crecimiento anual del año anterior (4,38%) y superior en 1,25 puntos porcentuales con relación al crecimiento anual del IPC a diciembre de 2021 (5,62%). (DANE, 2022)



de la misma manera la oferta de las viviendas tuvo una disminución del 14.1% en 2023 en comparación con el año 2022, la preventa de vivienda tuvo una disminución en un 31.2% para el 2024 en comparación con el año 2023” (DANE, 2022).

El crédito al constructor es otro de los factores que influyen en la economía, la inflación tuvo gran influencia en el momento de adquirir recursos para el financiamiento de nuevos proyectos, lo que generó impacto negativo por no lograr el financiamiento esperado, a pesar de tener la herramienta de las FIDIS para apoyar al sector, según el informe de La RIOC La fiducia mercantil inmobiliaria en el sector de la construcción en Colombia, los constructores utilizan esta figura para mitigar los riesgos asociados a la construcción, y así lograr el punto de equilibrio de los proyectos (ley 45 de 1923), pues; se genera confianza entre las dos partes tanto el constructor como el demandante de la vivienda, a pesar de ello la incertidumbre de

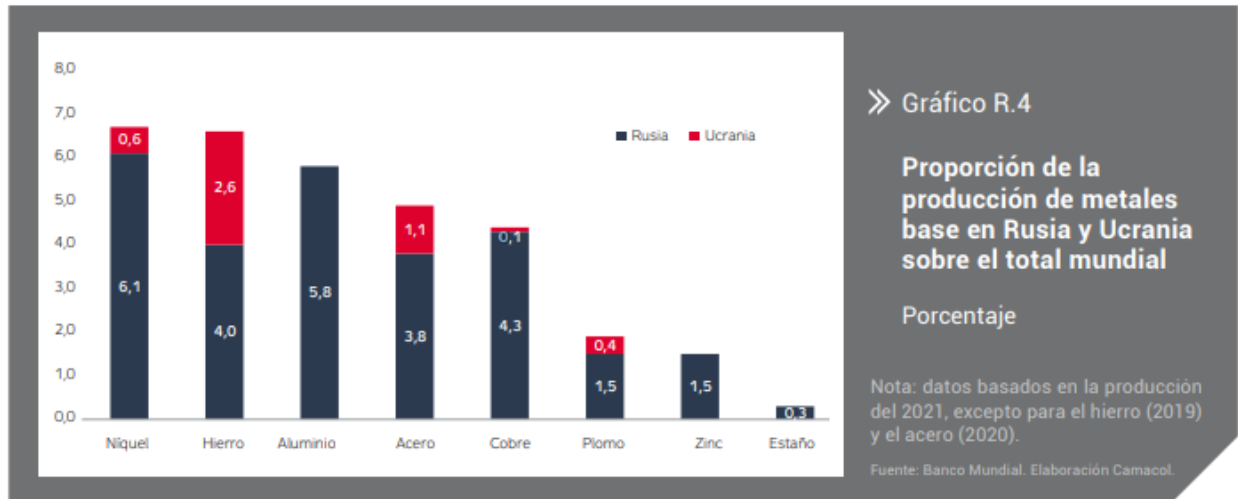
ambas partes al no conocer la normativa completa sugiere analizar la normas para mitigar el riesgo del usuario final, las constructoras se mantienen en pie con los aportes de capital que hacen los inversionistas en el proyecto quienes ponen todo su capital con la esperanza de adquirir un bien a futuro arriesgando su capital sin embargo el inversionista no tiene ninguna garantía, pues desde el inicio de los aportes no hay ningún título valor que pruebe su derecho sobre un bien tangible.

Por lo tanto, los constructores se vieron obligados a hacer un alto en el camino hasta que la economía se regulará un poco luego del impacto que generó el paso de la pandemia, hicieron esfuerzos significativos y por medio otros métodos de financiamiento como; Leasing habitacional, apoyo de corporaciones de ahorro y vivienda reactivaron poco a poco el sector. Los costos directos e indirectos también son claves en la economía y tuvieron un impacto negativo para los inversionistas al enfrentarse al aumento de los precios de los insumos, según el (DANE, 2021) el IPC (índice de precios al consumidor) tuvo un aumento de 35,7% anual en comparación con el año 2021 que fue del 16,5%.

	Insumos ICCV	Variación anual - diciembre 2021	Insumos ICOCED	Variación año corrido - abril 2022
1	Hierros y aceros	22,9	Acero Corrugado	16,2
2	Gravas	3,9	Grava	11,5
3	Aditivos	9,7	Aditivos	10,1
4	Cemento gris	0,7	Cemento	10,1

Así insumos como el acero 32,5%, cemento 25,8%, 30,2 %, grava 30,2 madera 28,5% presentaron datos al alza entre los periodos 2020 a 2023 lo que generó desafíos para los constructores e incertidumbre al ver que sus proyectos no estaban dejando la rentabilidad esperada, no solamente este fue un motivo de incertidumbre las importaciones pues; el

conflicto bélico entre Rusia y Ucrania contribuyen seriamente en el comercio internacional al ser dos países que producen cantidades importantes a nivel mundial, siendo Rusia un productor acero y cobre del 6% y Ucrania un 5% a nivel mundial.



Estos acontecimientos paralizaron considerablemente la producción en el país, datos demuestran que para el segundo trimestre del 2022 el 40% de la compra y venta de inmuebles no tuvo ninguna movilización, al igual que el 45,3% estaba en proceso de construcción, y solamente el 6,7% habían terminado su actividad, lo que explica que el costo de las materias primas son fundamentales, la escasez de las mismas y alto costo perjudican los niveles de inversión de las familias, incluso teniendo los subsidios de vivienda beneficio expuesto por el Gobierno no fueron suficientes, para este momento fueron desembolsados cien mil beneficios para la compra de vivienda NO VIS, intentando con este incentivar a los hogares y a las constructoras, siendo así con este 4 subsidios a los que se podían acceder, Semillero de propietario, Mi casa Ya, subsidio concurrente y subsidio para la compra de vivienda NO VIS, las externalidades negativas solo dejaron sinsabor para los bolsillos de los consumidores y una economía intentando mantenerse.

El desempleo en el 2020 afectó altamente el sector con el impacto de la pandemia se suspendieron varios proyectos especialmente en vivienda de Interés Social, de acuerdo con el DANE el desempleo en la construcción alcanzó niveles altos debido al confinamiento y las restricciones al tener que suspender los proyectos en los que ya se estaba trabajando, para el año 2021 el sector empezó a reactivarse con ayudas de subsidios como Mi casa Ya, que estimuló poco a poco la compra de vivienda, sin embargo fue un proceso arduo al seguirse manteniendo altos los precios de los insumos, en el 2022 el sector presentó una mejoría importante generando aproximadamente 136.500 empleos adicionales siendo un 8,8% un aumento positivo frente al año 2021, en un 12,1% respecto al periodo anterior, y para el período 2023 aunque el subsidio Mi casa Ya fue fundamental para mantener la estabilidad en el empleo los altos costos de los materiales de construcción generaron efectos negativos para el crecimiento al que estaba tendiendo el sector desacelerando las viviendas de interés social (VIS) (CAMACOL, 2022).

Reglamentación en la ejecución de proyectos de construcción de vivienda del sector privado en el año 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá.

Conocer la reglamentación en la ejecución de proyectos de construcción de vivienda del sector privado en Bogotá es de vital importancia, ya que las normativas y regulaciones urbanísticas son fundamentales para garantizar el cumplimiento de estándares de seguridad, calidad y sostenibilidad en el desarrollo de estos proyectos. El desconocimiento o la falta de cumplimiento de la reglamentación en la ejecución de proyectos de construcción puede tener un impacto negativo significativo en las finanzas de los inversionistas, la mala interpretación puede generar costos imprevistos, sanciones o incluso la paralización de obras, afectando directamente la rentabilidad de los proyectos.

El incumplimiento de las regulaciones puede desencadenar multas y gastos adicionales para corregir errores o adecuarse a los nuevos requisitos, lo que afecta la viabilidad financiera de los proyectos. Además, la necesidad de ajustarse a cambios normativos durante el período de 2020 a 2023 generó no sólo incertidumbre, sino también sobrecostos.

En este contexto, la falta de conocimiento y la inadecuada aplicación de la reglamentación no solo representa un obstáculo en términos de costos adicionales, sino que también puede minar la confianza de los inversionistas, reduciendo la inversión privada en el sector de la construcción y afectando la estabilidad económica del mismo. Esto puede resultar en una desaceleración del desarrollo urbano, reduciendo las oportunidades de crecimiento en la industria y limitando el acceso a viviendas de calidad en la ciudad.

Entre las normativas fundamentales se encuentran:

1. Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Bogotá Verdece 2022-2035: Es un conjunto de directrices diseñado para fomentar un desarrollo urbano sostenible en la ciudad, se actualiza periódicamente con el fin de adaptarse a los cambios de la ciudad. Este plan, decretado por la Alcaldía de Bogotá mediante el decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, incluye tres componentes clave: conservación ambiental, nueva regulación para la vivienda y movilidad sostenible, e introduce nuevas regulaciones en materia de uso de suelo, la altura de los edificios, área mínima construida y los pagos al distrito, lo que afecta significativamente a las constructoras.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) tiene como objetivo planificar el crecimiento de una ciudad de manera ordenada y sostenible, define cómo se utilizará el suelo, protege el medio ambiente y promueve el desarrollo económico y social. El alcance del POT se ajusta según las necesidades específicas y la cobertura poblacional de cada Municipio.

La implementación del Plan Reverdece para el periodo 2022-2035 (anteriormente Decreto 190) ha introducido cambios significativos en el sector de la construcción, afectando de manera directa la rentabilidad y viabilidad de los proyectos de vivienda. Esto no lleva a plantear la siguiente pregunta:

¿Cuáles son los principales obstáculos que enfrentan los inversionistas para cumplir con las regulaciones del POT en sus proyectos de vivienda?

Uno de los principales obstáculos que enfrentan los inversionistas para cumplir con las regulaciones del POT en sus proyectos de vivienda incluyen, entre otros, la nueva normativa que establece un área mínima de 42 metros cuadrados para cada vivienda, así como restricciones sobre la altura mínima y los elevados precios de adquisición de predios.

Área mínima de vivienda construida: En la nueva regulación que establece un tamaño mínimo de 42 metros cuadrados para las viviendas reduce la densidad permitida en los predios, disminuyendo el número total de unidades habitacionales por proyecto. Esta limitación implica que las constructoras podrán desarrollar menos unidades por predio, lo que repercute en la capacidad de maximizar el uso del suelo y, por ende, en la rentabilidad de los proyectos.

En entrevista con el diario La República, Carlos Arango, presidente de Constructora Bolívar, afirmó que: “Esa exigencia no se ajusta a la nueva realidad del tamaño de los hogares. En Bogotá, cerca del 45% de los hogares son de una o dos personas, y para que una persona pueda adquirir un apartamento para vivir solo, no requiere 42 m²” (Diario La República, 2021).

Además, esta reducción en la cantidad de unidades puede influir en las decisiones de inversión, ya que las constructoras deberán reconsiderar sus estrategias para garantizar que los proyectos sean económicamente viables. Las implicaciones van más allá de la simple reducción de unidades; también afectan la planificación de costos, la oferta del mercado y la accesibilidad de la vivienda para los compradores.

Altura permitida: La nueva regulación sobre la altura permitida para construcciones establece límites específicos según el área de actividad, en contraste con el anterior decreto que permitía una mayor libertad en este aspecto. Esta medida si bien busca un mayor equilibrio urbano y priorizar la calidad de vida fomentando entornos armoniosos, presenta desventajas para los constructores, ya que limitan la capacidad de habilitar terrenos aptos para la construcción de vivienda.

La reducción en la altura de las edificaciones significa que se pueden desarrollar menos unidades habitacionales por proyecto. Como resultado, las ventas pueden no ser suficientes para cubrir las cargas y exigencias impuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Esta situación puede llevar a una menor rentabilidad de los proyectos y a una reconsideración de las estrategias de inversión en el sector de la construcción.

Compra de predios: El costo del terreno en Bogotá representa aproximadamente el 20% del valor total de una vivienda (Hernández, 2014), lo que indica una relación directa entre el precio del suelo y el costo de venta de las viviendas. En este contexto, se puede inferir que un aumento en los costos del terreno repercute directamente en el precio final de la vivienda. Según estudios econométricos realizados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2020), un incremento del 10% en el valor del suelo se traduce en un aumento del 3.8% en el precio de las viviendas.

Esto implica que, si el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) impone aumentos en el costo de la tierra por metro cuadrado, las constructoras se verán obligadas a ajustar sus precios al consumidor final. Esta situación podría tener un efecto significativo en la accesibilidad de la vivienda nueva en la ciudad, ya que los precios más altos podrían

desincentivar la compra, especialmente para aquellos compradores que ya enfrentan dificultades para acceder a una vivienda.

Además, el incremento en los costos del terreno podría llevar a las constructoras a reconsiderar sus estrategias de desarrollo, buscando alternativas para mantener la rentabilidad sin sacrificar la asequibilidad para los compradores. Esto podría incluir la optimización de procesos de construcción, la implementación de tecnologías más eficientes o el desarrollo de proyectos en áreas menos costosas. El costo del terreno no solo afecta la viabilidad económica de los proyectos de construcción, sino que también impacta en el acceso a la vivienda para los ciudadanos de Bogotá.

2. Código de construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995): Establece las normas y directrices para la planificación, diseño, ejecución, supervisión y control de las construcciones en la ciudad, con el objetivo principal de garantizar la seguridad estructural, la habitabilidad y el bienestar de los ciudadanos. Este acuerdo, que se fundamenta en principios de seguridad, funcionalidad y sostenibilidad, abarca una variedad de aspectos técnicos y normativos esenciales para la construcción en la capital colombiana y aunque tiene como objetivo principal regular la calidad, seguridad y habitabilidad de las construcciones en la ciudad, también tiene un impacto significativo en las finanzas de los inversionistas en el sector de la construcción privada. La implementación y cumplimiento de sus disposiciones pueden generar tanto costos directos como indirectos para los desarrolladores, lo que afecta la rentabilidad y viabilidad de los proyectos.

A continuación, se relacionan las normas básicas establecidos en el presente código que los inversionistas deben cumplir para obtener permisos de construcción:

Normas de seguridad amplias y estrictas: El Código de Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) establece normas de seguridad amplias y estrictas que buscan garantizar la integridad física de las personas y la estabilidad de las edificaciones. Se enfoca principalmente en la resistencia sísmica, la seguridad contra incendios, la accesibilidad y la protección ambiental. El cumplimiento de estas normativas es obligatorio para cualquier obra en Bogotá, y se requiere la supervisión y revisión por parte de las autoridades competentes para asegurar que las construcciones no representen un peligro para la seguridad pública, dentro de estas normas básicas de seguridad estas:

- **Resistencia sísmica:** Bogotá se encuentra en una zona sísmica, por lo que el Código de Construcción establece requisitos estrictos en cuanto a la resistencia de las estructuras ante terremotos. Las edificaciones deben diseñarse con una resistencia sísmica adecuada, teniendo en cuenta las características del terreno y las cargas sísmicas. Se requiere que las construcciones sean capaces de soportar la aceleración sísmica mínima que pueda ocurrir en la región.
- **Seguridad en Caso de Incendio:** El Código exige que las construcciones tengan condiciones adecuadas para la evacuación segura de las personas en caso de emergencia, lo cual incluye la implementación de rutas de escape, escaleras de emergencia y puertas cortafuegos. Las rutas de evacuación deben ser suficientes y estar señalizadas correctamente, sin obstrucciones, para permitir la salida rápida y ordenada de los ocupantes.

Las edificaciones deben contar con sistemas de detección de incendios, como alarmas, y sistemas de extinción, como rociadores automáticos y extintores, en función del tipo y uso de la edificación. Los sistemas deben ser adecuados y deben cumplir con las normativas locales y nacionales de protección contra incendios.

Accesibilidad y Seguridad para Todo: El Código exige que las construcciones sean accesibles para todas las personas, incluidas aquellas con movilidad reducida. Esto implica el diseño de rampas de acceso, la instalación de ascensores adecuados y la disposición de espacios suficientes para permitir el tránsito seguro de personas con discapacidades.

La seguridad también abarca la necesidad de proporcionar espacios adecuados para las personas dentro de las edificaciones, con requisitos de altura mínima, ventilación e iluminación natural y artificial, y sin obstáculos peligrosos. Estos estándares garantizan la salubridad y bienestar de los ocupantes.

Obligación de espacios sanos y propicios para los integrantes y la finalidad del inmueble: son principios clave establecidos en el Acuerdo 20 de 1995 (Código de Construcción de Bogotá): Regula las condiciones mínimas para la construcción y habitabilidad de inmuebles en la ciudad. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes relacionados con estos temas según la normativa:

Espacios sanos y propicios para los integrantes del inmueble: Las construcciones deben ofrecer condiciones de habitabilidad que aseguren la salud y el bienestar de sus ocupantes. Esto implica lo siguiente:

- **Ventilación e iluminación adecuada:** Los espacios deben contar con una ventilación natural suficiente para garantizar la renovación del aire y evitar la acumulación de humedad y contaminantes. De igual manera, la iluminación natural debe ser adecuada para favorecer un ambiente saludable.
- **Condiciones de higiene:** Se exige que los inmuebles cuenten con instalaciones adecuadas para el saneamiento, agua potable, y sistemas de eliminación de residuos, evitando la exposición a riesgos de salud derivados de la insalubridad.
- **Seguridad estructural:** Los inmuebles deben cumplir con normas de seguridad y resistencia estructural, lo que implica que la edificación debe ser capaz de soportar condiciones extremas, como sismos, sin comprometer la seguridad de los habitantes.

Finalidad del inmueble: El Acuerdo también subraya que cada construcción debe cumplir con su finalidad específica, es decir, debe destinarse al uso para el cual fue diseñada, respetando las normativas urbanísticas y de uso del suelo. Las consideraciones clave son:

- **Uso adecuado del inmueble:** Los proyectos de construcción deben respetar las normas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y las clasificaciones de uso del suelo, lo que garantiza que las edificaciones sean adecuadas para el tipo de actividad o vivienda prevista. Por ejemplo, una vivienda debe ser utilizada como tal y no con fines comerciales o industriales, a menos que se cuente con las autorizaciones necesarias.
- **Aprovechamiento y distribución del espacio:** La construcción debe ser diseñada para cumplir de manera eficiente con su propósito, ya sea para vivienda, comercio, o servicios, y no debe transformarse en espacios inapropiados para dichos fines. Por ejemplo, un inmueble destinado a viviendas no puede ser modificado sin los permisos

adecuados para usos no residenciales, lo que podría afectar negativamente la calidad de vida de los ocupantes y alterar la planificación.

Estudios de subsuelo: Establece que los estudios de subsuelo son una obligación técnica para los proyectos de construcción, con el objetivo de asegurar que las edificaciones sean seguras y estables en relación con las condiciones del terreno. Estos estudios deben ser realizados antes de iniciar cualquier obra, y sus resultados deben influir directamente en el diseño y la ejecución de los proyectos, garantizando que los cimientos y las estructuras sean adecuados para el tipo de suelo en el que se construirán.

Aspectos clave de la normativa sobre estudios de subsuelo:

- **Obligatoriedad de los estudios de subsuelo:** Establece que los proyectos de construcción deben contar con un estudio geotécnico del subsuelo previo al inicio de las obras, especialmente en terrenos que no se consideran adecuados para construcción sin un análisis previo. Estos estudios deben ser realizados por profesionales competentes, como ingenieros geotecnista, y tienen como objetivo conocer las características del suelo, su capacidad de carga, la presencia de agua subterránea y otros factores que puedan afectar la estabilidad del inmueble.
- **Requisitos técnicos del estudio de subsuelo:** Los estudios de subsuelo deben incluir pruebas específicas que permitan evaluar la capacidad de carga del terreno, es decir, cuánta carga puede soportar sin que el terreno se deforme o colapse. También se debe investigar la composición del suelo, su compactación y la presencia de materiales potencialmente problemáticos, como arcillas expansivas, suelos inestables o contaminados, que puedan afectar la integridad estructural de la edificación.

- **Impacto en el diseño de la construcción:** En base a los resultados del estudio de subsuelo, los ingenieros estructurales deben adaptar el diseño del proyecto a las condiciones del terreno. Esto puede implicar modificaciones en los cimientos, el tipo de estructura a utilizar, y el uso de técnicas especializadas para garantizar la estabilidad del edificio, como pilas, micropilotes o cimientos profundos, dependiendo de las condiciones del terreno.
- **Normas para terrenos con riesgos geotécnicos:** En el caso de terrenos que presenten condiciones de riesgo (por ejemplo, áreas con alto riesgo sísmico, terrenos inestables o inundables), el código establece normas más estrictas para los estudios de subsuelo y las medidas correctivas necesarias. En tales casos, es obligatorio realizar estudios adicionales y aplicar técnicas de mitigación de riesgos para garantizar la seguridad de las construcciones.

3. Código de los recursos naturales y de protección al medio ambiente Decreto

Ley 2811 de 1974: El Decreto Ley 2811 de 1974, establece el marco normativo para la protección y el manejo sostenible de los recursos naturales en Colombia. Este código, que tiene como objetivo la conservación del medio ambiente y la gestión responsable de los recursos naturales, tiene implicaciones directas en la construcción privada, ya que los inversionistas deben cumplir con diversas regulaciones ambientales para garantizar que sus proyectos no perjudiquen el entorno.

A continuación, se abordan tres aspectos clave de las regulaciones en este decreto que incrementa los costos en cuanto a la planificación y ejecución de obras de construcción, especialmente en áreas cercanas a cuerpos de agua y zonas ecológicas sensibles.

Mantenimiento de las Condiciones Óptimas Cerca de Aguas (Preservación y

Calidad): Establece que las zonas cercanas a cuerpos de agua (ríos, lagos, humedales, etc.) deben ser manejadas con un alto grado de protección para asegurar que se mantengan las condiciones óptimas de calidad de las aguas. Esto significa que los proyectos de construcción que se desarrollen en las cercanías de fuentes hídricas deben incorporar medidas que eviten la contaminación y degradación de los cuerpos de agua y sus ecosistemas circundantes.

- **Regulación:** El código estipula que los proyectos de construcción en áreas cercanas a fuentes hídricas deben someterse a evaluaciones de impacto ambiental que consideren los posibles efectos sobre la calidad del agua y el entorno acuático. Se deben implementar medidas preventivas para evitar la contaminación del agua debido a desechos de construcción, escorrentías, y el uso de productos químicos o materiales contaminantes.
- **Impacto en la construcción:** Los inversionistas deben realizar estudios ambientales que evalúen los efectos del proyecto sobre los recursos hídricos, lo que podría generar costos adicionales para garantizar la protección de las aguas. Además, deberán adoptar tecnologías y prácticas de construcción que minimicen los riesgos de contaminación, como sistemas de tratamiento de aguas pluviales o la instalación de barreras para evitar que los contaminantes lleguen a los cuerpos de agua cercanos.

Aumento de la Planificación para las Aprobaciones de Obras: El Decreto Ley 2811 de 1974 enfatiza la necesidad de una planificación más rigurosa y detallada para la aprobación de obras que puedan tener un impacto en los recursos naturales. A medida que las autoridades ambientales adoptan un enfoque más estricto para garantizar la protección del medio ambiente,

los proyectos de construcción deben someterse a evaluaciones más exhaustivas antes de ser aprobados.

- **Regulación:** La normativa establece que los proyectos de construcción deben ser evaluados no solo en términos de su viabilidad técnica y económica, sino también en cuanto a su impacto ambiental. Esto incluye la planificación detallada de las obras, considerando tanto los efectos directos como los indirectos sobre el entorno, los recursos naturales y las comunidades cercanas.
- **Impacto en la construcción:** Los inversionistas deben esperar procesos de aprobación más largos y complejos debido a la necesidad de realizar estudios adicionales, presentar planes de manejo ambiental y someterse a audiencias públicas u otros procesos de consulta. Esto puede generar retrasos en la obtención de permisos, lo que afectaría la rentabilidad del proyecto al incrementar los tiempos de desarrollo y los costos operativos asociados.

Restricción de Zonas Naturales o Zonas Protegidas Bajo Comunidades Puntuales sin Previo Acuerdo: Se prohíbe la intervención en zonas naturales o protegidas sin el acuerdo previo de las autoridades competentes o de las comunidades que gestionan esas áreas. En particular, se establece que no se pueden realizar actividades de construcción o explotación de recursos en áreas que sean zonas ecológicas protegidas, reservas naturales o parques nacionales sin seguir procedimientos específicos establecidos por las autoridades ambientales o las comunidades que tienen la administración de esos territorios.

Las restricciones en zonas protegidas significan que los inversionistas deben revisar cuidadosamente la ubicación de sus proyectos para evitar que coincidan con áreas de alto valor ecológico o con territorios de comunidades con derechos de protección ambiental. En caso de estar ubicados en estas áreas, se debe seguir un proceso burocrático y consultivo más

riguroso, lo que puede resultar en costos adicionales y en demoras significativas si no se cuenta con los permisos necesarios. Además, los inversionistas podrían tener que invertir en compensaciones ecológicas o acciones de restauración ambiental como parte del proceso de autorización.

El cumplimiento del Decreto Ley 2811 de 1974 genera una serie de costos asociados para los inversionistas en la construcción privada, relacionados principalmente con la obtención de estudios ambientales, permisos, adecuación del proyecto a las normativas, implementación de medidas de mitigación y monitoreo continuo. Estos costos, aunque significativos, son necesarios para garantizar que los proyectos de construcción no solo sean sostenibles y responsables desde el punto de vista ambiental, sino también para evitar sanciones y posibles impactos negativos a largo plazo.

A continuación, se detallan los principales costos asociados que enfrentan los inversionistas:

Estudios de impacto ambiental: Uno de los costos más significativos para los inversionistas es la realización de estudios de impacto ambiental y la obtención de permisos ambientales antes de iniciar cualquier proyecto de construcción. Dependiendo del tipo, la ubicación y la magnitud del proyecto, los inversionistas deben contratar consultores y expertos en medio ambiente para realizar evaluaciones detalladas sobre el impacto que la obra podría tener sobre los ecosistemas, el aire, el agua, el suelo y la biodiversidad local. Estos estudios pueden incluir:

- **Evaluaciones de impacto ambiental:** Análisis sobre el impacto que el proyecto tendrá en los recursos naturales y en la comunidad circundante.
- **Planes de manejo ambiental:** Estrategias detalladas para mitigar los efectos negativos del proyecto y cumplir con las normativas de protección ambiental.

Consultorías especializadas: Las consultorías especializadas pueden asistir a los inversionistas en la obtención de los permisos requeridos por las autoridades ambientales, como la ANLA (Autoridad Nacional de Licencias Ambientales) o las Corporaciones Autónomas Regionales (CAR). Esta asesoría incluye la presentación de solicitudes, la preparación de documentos, la gestión de las evaluaciones y la representación ante las autoridades.

La gestión adecuada de los permisos puede reducir el riesgo de retrasos significativos en el inicio del proyecto o incluso la paralización del mismo debido a la falta de cumplimiento de los requisitos ambientales.

Retrasos en permisos: Uno de los mayores impactos económicos de las regulaciones del Decreto Ley 2811 se da en la etapa de obtención de permisos ambientales. Los proyectos de construcción deben someterse a procedimientos de evaluación de impacto ambiental y obtener diversas licencias y autorizaciones por parte de las autoridades competentes. Los retrasos en estos trámites pueden ser consecuencia de requerimientos adicionales que surjan durante el proceso de evaluación o de la necesidad de consultas previas con las comunidades locales y grupos indígenas.

Modificaciones del Diseño: El cumplimiento de las normativas ambientales establecidas por el Código de los Recursos Naturales y de Protección al Medio Ambiente puede exigir modificaciones en el diseño original del proyecto. Estas modificaciones pueden estar relacionadas con la necesidad de ajustar los planes de manejo ambiental, cambiar la ubicación de ciertos elementos, incorporar tecnologías más sostenibles o modificar los sistemas de drenaje, conservación de suelos, o tratamiento de aguas.

Las modificaciones en el diseño implican la contratación de consultores técnicos, arquitectos y especialistas para rediseñar el proyecto según los nuevos requerimientos. Esto

incluye costos por la actualización de planos, cálculos estructurales, y la revalidación de los nuevos diseños con las autoridades competentes.

Sistemas de Gestión Ambiental: Exige que los proyectos de construcción implementen sistemas de gestión ambiental para reducir su impacto sobre el medio ambiente. Esto implica medidas como el tratamiento de aguas residuales, la gestión de residuos sólidos, el control de emisiones contaminantes, la preservación de la biodiversidad local y el manejo adecuado de las fuentes hídricas.

Los proyectos deben incorporar tecnologías y sistemas para gestionar los recursos de manera eficiente y reducir su huella ambiental, lo que puede incluir la instalación de plantas de tratamiento de aguas o sistemas de reciclaje de residuos.

Contratación de personal especializado para asegurar que las regulaciones se cumplan de manera efectiva, las empresas de construcción deberán contratar personal especializado en gestión ambiental y realizar auditorías periódicas del sistema.

El cumplimiento con las normativas ambientales a menudo requiere seguimiento constante y auditorías que garanticen el cumplimiento de los estándares de protección ambiental. Esto puede implicar costos adicionales para mantener el sistema de gestión ambiental operativo a lo largo del ciclo de vida del proyecto.

4. Reforma tributaria para igualdad y la justicia social: La reforma tributaria ha introducido cambios importantes en el tratamiento de las rentas al subsuelo, los beneficios tributarios como el ICA (Impuesto de Industria y Comercio) y las rentas exentas, así como la tributación sobre la renta y dividendos sin los beneficios fiscales previos.

Estos cambios pueden generar:

- **Incremento en la inversión inicial**, debido a la eliminación de incentivos fiscales y la necesidad de cumplir con nuevos requisitos medioambientales.
- **Impacto en el flujo de caja**, ya que los inversionistas deben enfrentar mayores costos operativos y una mayor carga fiscal que puede retrasar el retorno de la inversión.

A continuación, se detallan las afectaciones de estos cambios tributarios.

Rentas al subsuelo por parte de terceros al Estado: La reforma tributaria ha establecido nuevas regulaciones sobre las rentas al subsuelo o regalías que deben pagar las empresas a cambio de la explotación de recursos naturales no renovables, como el petróleo, gas, minerales y otros recursos del subsuelo. En particular, las empresas constructoras o de explotación de recursos que operan en áreas de extracción deben cumplir con estas nuevas disposiciones, que imponen una mayor carga fiscal a los beneficiarios de los recursos naturales.

Los incrementos en las regalías y otros tributos relacionados con la explotación de recursos naturales pueden resultar en un aumento en los costos operativos de las empresas que dependan de estos recursos para la construcción (como materiales de construcción extraídos localmente). Este aumento de costos puede trasladarse al precio final de los inmuebles, lo que afectaría la competitividad del sector de la construcción.

Eliminación de beneficios como el ICA y rentas exentas: El ICA es un impuesto municipal que grava las actividades comerciales, industriales y de servicios dentro de una jurisdicción, mientras que las rentas exentas han sido utilizadas como incentivos fiscales para promover la inversión en ciertas áreas o actividades económicas.

Se elimina la mayoría de las rentas exentas para los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP), así como la tarifa reducida del 9% para viviendas para

personas mayores lo que significa un incremento directo en la carga fiscal para las empresas constructoras. Esto puede hacer que el costo de operación sea más alto, ya que las empresas perderían estos incentivos fiscales que podrían haber reducido significativamente su base tributaria.

Sin estos beneficios fiscales, las constructoras podrían ver reducidos sus márgenes de ganancia debido al aumento de los impuestos municipales y la tributación general. Esto podría desincentivar las inversiones en nuevos proyectos o la expansión de los mismos.

Los inversionistas podrían enfrentar una mayor incertidumbre tributaria, lo que podría afectar la toma de decisiones de inversión en el sector inmobiliario, al no saber con certeza cómo se ajustarán los costos fiscales en el futuro.

Impuesto sobre la renta y dividendos sin beneficios: La reforma ha introducido un impuesto sobre la renta y dividendos sin los beneficios fiscales previos que, anteriormente, permitían a las empresas deducir ciertos gastos o aplicar tarifas impositivas más bajas. La eliminación de estos beneficios afecta a las empresas constructoras e inversionistas en proyectos de construcción al aumentar la carga tributaria sobre las ganancias y los dividendos distribuidos a los accionistas.

El nuevo régimen fiscal sobre la renta y los dividendos sin beneficios puede incrementar los costos tributarios para las empresas constructoras, que deberán destinar más recursos a cumplir con las obligaciones fiscales, lo que afectaría negativamente la viabilidad económica de las inversiones, especialmente si el proyecto se encuentra en fase de expansión o en mercados con alta competencia.

Para los inversionistas, la eliminación de beneficios fiscales sobre los dividendos podría resultar en una menor distribución de utilidades, ya que las empresas podrían preferir reinvertir

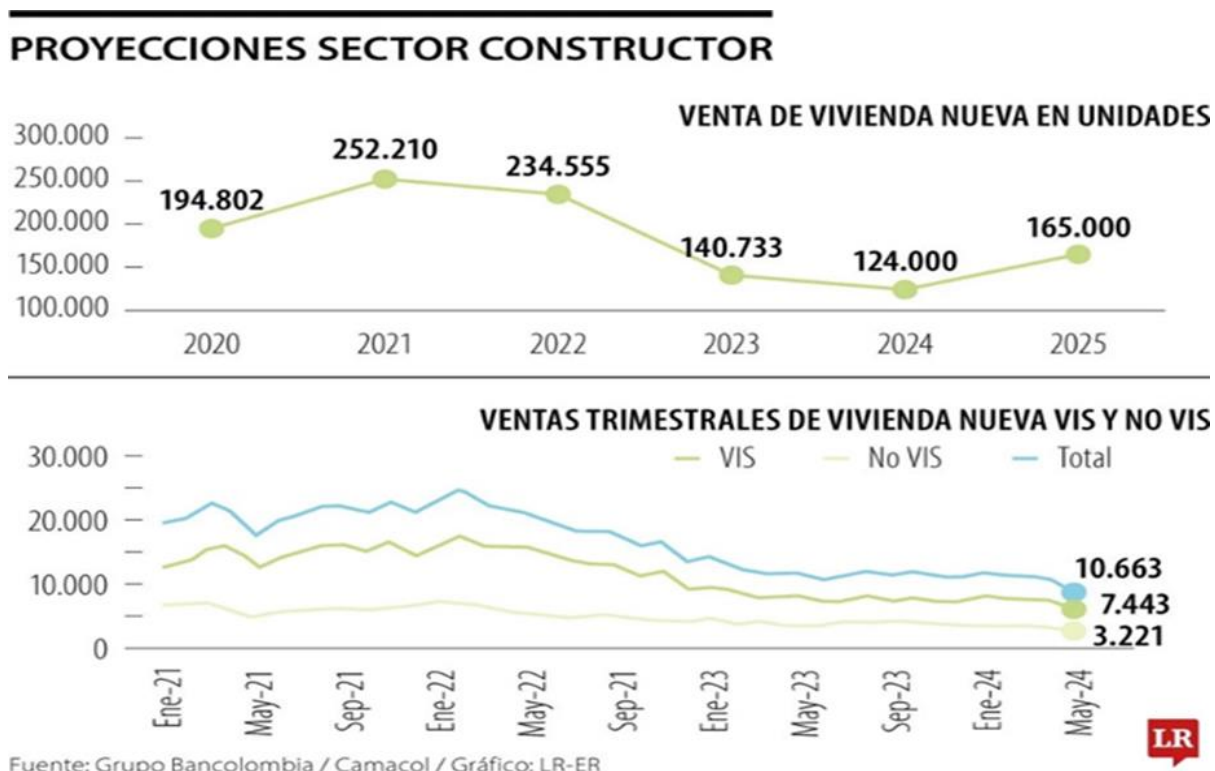
las ganancias en lugar de repartirlas, afectando los flujos de caja que los inversionistas esperaban recibir.

Impactos económicos y reglamentarios generados en la inversión privada del sector de la construcción de la ciudad de Bogotá en el período 2020-2023.

Las principales causas de esta disminución en la inversión se atribuyen a varios factores, entre ellos la incertidumbre política, que ha generado desconfianza entre los inversionistas. Asimismo, la implementación de reformas tributarias y el aumento de las tasas de interés han encarecido el financiamiento, dificultando la obtención de créditos para proyectos de construcción. Esto, a su vez, ha limitado la capacidad de las empresas para invertir y expandirse.

En este contexto, la falta de financiamiento se convierte en un factor crítico que ha impactado la inversión en este sector. Las entidades financieras han mostrado mayor cautela al otorgar créditos, debido a la volatilidad del entorno económico y político, lo que ha llevado a una reducción de las condiciones de financiamiento. Esta situación ha provocado una disminución en la ejecución de nuevos proyectos y ha dificultado la culminación de obras en curso, aumentando aún más los retos que enfrenta el sector de la construcción en el país.

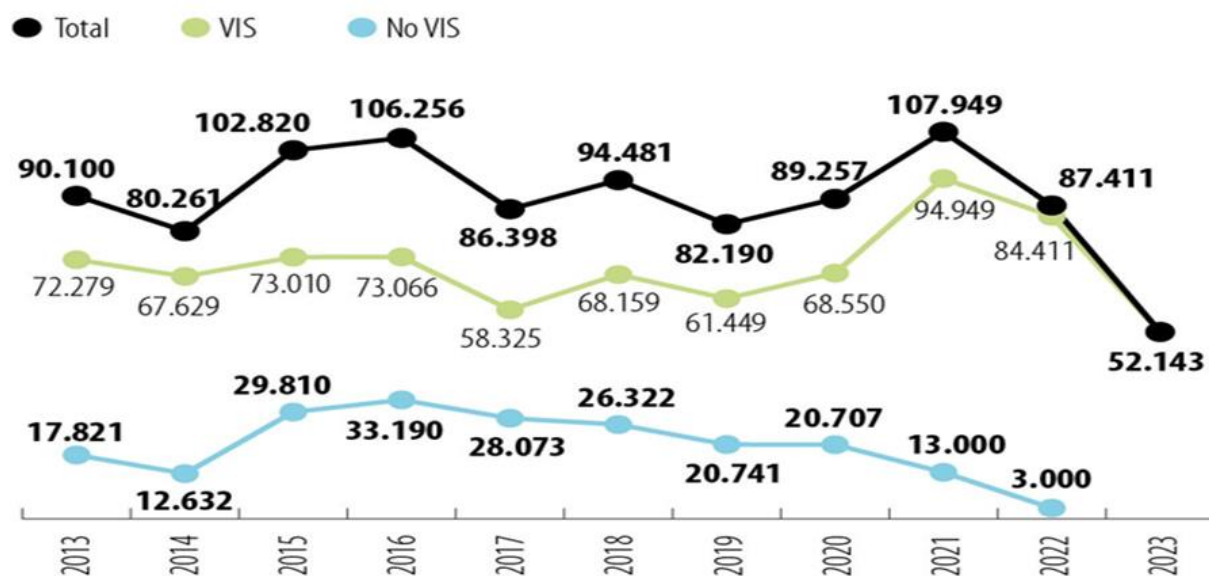
Como se puede analizar en la siguiente gráfica se evidencia una proyección del sector constructor inestable, en dos aspectos fundamentales de manera anual y trimestral, respecto a las viviendas VIS, no VIS y las unidades en general vendidas:



Tanto en las ventas trimestrales como en las unidades de venta anuales, vemos como una recesión económica del nivel de la pandemia, sumada a el poco interés a la hora de comprometer una cuota inicial con la cual una constructora puede iniciar el proyecto, disminuye ampliamente la confianza y expectativa, tanto de inversores como de compradores, y da como resultado una inversión mayor de otras necesidades personales que no sean tan duraderas como el hogar, mostrando mejoras respecto a proyección en la actualidad de manera mucho más rápida que en el caso del sector privado de la construcción, donde se sigue viendo afectación.

La siguiente gráfica muestra la asignación y cantidad de subsidios para ese mismo tipo de viviendas, la cual se ve representada a través de los años:

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA ADQUISIÓN DE VIVIENDA



Fuente: Camacol

Gráfico: LR-GR

Al revisar los años 2020 a 2023, nos encontramos con dos situaciones comparables a lo que indican las proyecciones del sector construcción en la primera gráfica, pues mientras la materia prima y el sector forzaba el desarrollo y la continuidad durante la pandemia, vendió y ofreció subsidios a niveles extraordinarios, siendo el año 2021 el de mayor asignación para VIS y el mayor en subsidios de igual manera en el total de cualquier tipo de vivienda de los últimos diez años.

Así mismo, cuando se da a la baja el año 2022, se plantea una caída lógica respecto a la sólida economía del año anterior, sin embargo, esta es seguida consecutivamente por un año 2023 realmente preocupante, reduciendo en más de un 50% la asignación de subsidios para viviendas totales y también reduciendo más de un tercio de las proyecciones en este mismo año para el sector, con una reducción de casi 100.000 viviendas de 2022 a 2023 únicamente.

La implementación de regulaciones tales como el Plan de Ordenamiento Territorial POT, el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, el Código de construcción de Bogotá

(Acuerdo 20 de 1995), el Código de los recursos naturales y de protección al medio ambiente Decreto Ley 2811 de 1974, las reformas tributarias, aumentan los costos de las constructoras a partir de la búsqueda de una legislación en torno a la seguridad y las nuevas energías limpias.

El cumplimiento de estas normativas ha incrementado la necesidad de realizar mayores inversiones en seguridad estructural, así como en la selección y adecuación de los suelos y las ubicaciones de los proyectos. Las exigencias para garantizar la estabilidad sísmica, la resistencia de los materiales y la calidad de las instalaciones implican un aumento en el costo de los materiales y la contratación de especialistas en ingeniería estructural. Además, las restricciones sobre el uso del suelo y las normas urbanísticas han obligado a los inversionistas a realizar estudios más detallados sobre las características del terreno, lo cual puede generar costos adicionales si se deben realizar modificaciones o mejoras en los suelos para cumplir con los requisitos establecidos.

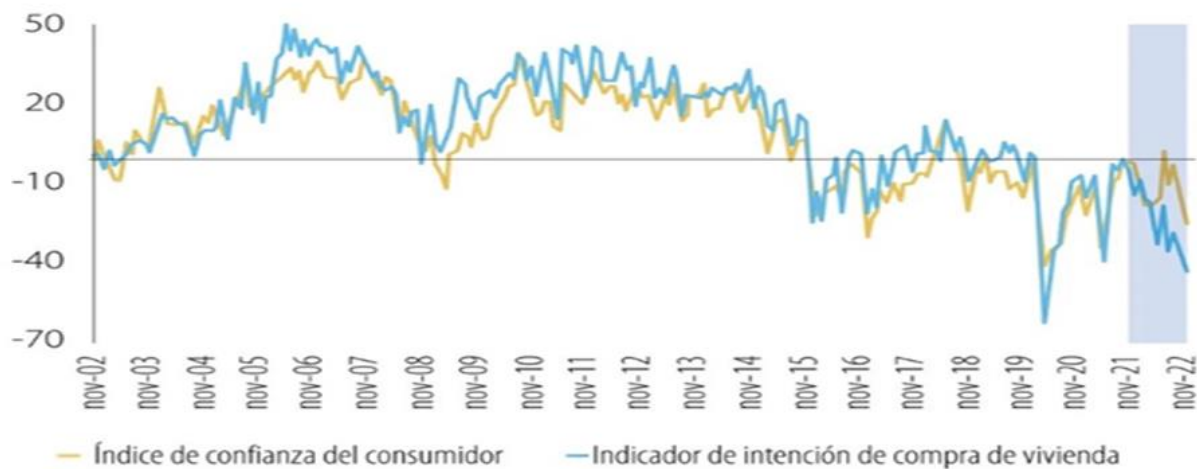
Por otro lado, la selección de la ubicación también se ve influenciada por las normativas urbanísticas que regulan las zonas permitidas para ciertos tipos de edificaciones. Esto limita las opciones de ubicación para ciertos proyectos, lo que puede aumentar los costos si el terreno elegido se encuentra en una zona de alta demanda o si se necesita realizar estudios adicionales de viabilidad.

Esto implica no solo el aumento de las condiciones y, por ende, de la inversión al poder realizar en el marco legal un proyecto con la nueva norma; sino que también lleva a ciertas irregularidades donde los compradores y quien se habite el lugar con fines claros, le pueda ser favorable o contraproducente este tipo de normas, afectando la seguridad para hacer la inversión.

Adicionalmente, los índices de confianza del consumidor y el componente de intención de compra de vivienda, reflejan puntos muy bajos respecto a las últimas dos décadas, mostrando que el periodo 2020 a 2023 es un resultado esperado a la baja:

ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR Y COMPONENTE DE INTENCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA

(Balance de respuestas en %)



Fuente: Fedesarrollo / Gráfico: LR-MN

Esta baja era previsible según los anteriores datos, pero fue llevada al extremo a partir de las normas, la reducción de ingresos, la inflación y demás impactos que son detallados en la matriz.

Finalmente, haciendo una recapitulación desde el año 2017 hasta el año presente en la elaboración de este texto, se evidencia en Bogotá la caída del PIB en junio del 2019 de manera ligera, hasta que, en marzo del 2020 cae abruptamente a un primer descenso positivo. Sin embargo, desde junio del 2020 hasta diciembre del mismo año, se mantiene negativo el PIB, hasta una ligera escalada positiva en marzo del 2021. Finalmente, aumenta a grandes márgenes en 2021, bajando de manera estable hasta otro difícil descenso en 2023.

Proponer estrategias económicas que promuevan la inversión privada del sector de la construcción en la ciudad de Bogotá del periodo 2020 a 2023.

Se implementan estrategias económicas que aborden tanto los desafíos inmediatos como las oportunidades de largo plazo. A continuación, se proponen una serie de estrategias orientadas a mejorar la rentabilidad, reducir riesgos y fomentar la confianza en los inversionistas

1. Determinar y comparar los datos del sector de la construcción para identificar áreas de mejora, lo que permitirá obtener una visión clara de la situación actual con la finalidad de identificar tanto las áreas con mayores disminuciones como aquellas que presentan oportunidades de crecimiento, a través de la recopilación de datos cuantitativos y cualitativos. Para ello, se realiza un análisis de las estadísticas del sector, incluyendo indicadores clave como la cantidad de proyectos en curso, las licencias de construcción otorgadas, las tasas de crecimiento, los precios de materiales, los costos laborales y la evolución de la demanda de vivienda.

Además, se realiza un análisis de las variaciones en el tiempo (2020 a 2023) y las diferencias regionales dentro de Bogotá para identificar las zonas más afectadas por la disminución de la actividad y aquellas con mayores oportunidades de inversión, focalizando en áreas donde los costos se han incrementado, los tiempos de construcción se han alargado o la demanda ha disminuido. Por ejemplo, en proyectos de vivienda de interés social (VIS), o en zonas con alta competencia.

2. Buscar alternativas de inversión para distribuir de manera óptima los fondos disponibles, maximizando el retorno sobre el capital invertido (ROI) y asegurando la rentabilidad de

los proyectos. Para lograrlo, es esencial asignar los recursos de manera eficiente y enfocarse en aquellas inversiones con alto potencial de rentabilidad.

Para evaluar la viabilidad financiera de los diferentes tipos de proyectos inmobiliarios (vivienda, comercial, mixto), se debe implementar un análisis financiero, utilizando herramientas clave como el valor presente neto (VPN) y la tasa interna de retorno (TIR). Estos indicadores permiten determinar qué proyectos son financieramente viables y cuáles ofrecen mejores perspectivas de rentabilidad a largo plazo.

La distribución de fondos debe ser diversificada, invirtiendo en diferentes proyectos inmobiliarios para reducir el riesgo financiero. Sin embargo, es crucial que cada proyecto seleccionado garantice un flujo de caja positivo y presente un buen perfil de riesgo-rentabilidad, lo que asegura la estabilidad financiera y el éxito en el tiempo.

- 3.** Invertir en tecnología para optimizar procesos y reducir costos implementando sistemas de gestión empresarial para una planificación, ejecución y seguimiento más eficientes. Esto reduce los costos por errores de diseño, mejora el control de costos, y optimiza los tiempos de construcción, igualmente implementar herramientas de automatización de contabilidad y control de presupuestos que permitan un seguimiento en tiempo real de los flujos de caja, costos de materiales y mano de obra, asegurando que los proyectos no superen los presupuestos, utilizar software de gestión de inventarios para reducir el costo de almacenamiento y los riesgos asociados a la escasez o exceso de materiales, optimizando el capital de trabajo.
- 4.** Establecer alianzas estratégicas con los proveedores para negociar condiciones de pago más favorables, como plazos extendidos o descuentos por pago anticipado, lo que mejoraría la liquidez de los proyectos y aliviaría la presión financiera. Además, se

pueden acordar compras en volumen con los proveedores para obtener descuentos, lo que contribuiría a reducir los costos unitarios de los materiales.

5. Buscar apoyo del gobierno para asegurar que los permisos y licencias se otorguen de manera oportuna, garantizando que los proyectos se ejecuten dentro de los plazos y presupuestos establecidos, garantizando la rentabilidad del proyecto y la satisfacción de los inversionistas.

6. Gestión eficiente del presupuesto para optimizar la administración de los recursos financieros en los proyectos, asegurando tanto su viabilidad económica como su rentabilidad, sin poner en riesgo el capital de los constructores. Es fundamental tener en cuenta las variables que inciden en los costos, como los insumos, la mano de obra, los permisos y los gastos imprevistos. En caso de ser necesario ajustar el presupuesto, estos cambios deben realizarse de manera estratégica, sin comprometer el flujo de caja ni afectar la rentabilidad del proyecto. Los ajustes deben basarse en un análisis financiero que contemple tanto los costos operativos actuales como las proyecciones de ingresos a corto y largo plazo, garantizando que los recursos se utilicen de la manera más eficiente posible.

7. Comunicación oportuna sobre los cambios en las reformas tributarias para garantizar que los constructores estén debidamente informados sobre las modificaciones fiscales y tributarias y cómo estas pueden afectar sus proyectos. Esto les permitirá adaptarse y planificar de manera estratégica, mitigando los posibles impactos negativos en la ejecución y rentabilidad de sus iniciativas.

9. Conclusión

La presente investigación demuestra que los inversores en el sector de la construcción de Bogotá se han enfrentado a un entorno cada vez más desafiante durante el período 2020-2023. La combinación de factores como altas tasas de interés, los altos costos de construcción y las restricciones regulatorias impuestas por el POT y otras normativas locales ha generado incertidumbre y ha incrementado los riesgos asociados a la inversión. Como resultado, muchos inversores han optado por adoptar una postura más conservadora, limitando sus proyectos y postergando sus decisiones de inversión.

A partir de estos hallazgos, se extraen las siguientes conclusiones:

Según el primer objetivo específico, que consiste en identificar los principales factores económicos que han afectado la inversión privada en el sector de la construcción del periodo 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá, se encuentra como resultados que estos factores son que, a pesar de la gran experiencia que hay en el sector privado, nadie está asegurado en temas de importación y cambios de régimen, condiciones históricas o variaciones frente a un capital, lo cual también relaciona las tasas del mercado. Estos indicadores económicos frente a la construcción privada no permiten que se cumplan los objetivos trazados con las cuotas iniciales, los plazos o los compromisos de pago o de precios ofrecidos, sea por parte del inversor o por parte de lo ofrecido hacia el comprador final.

Según el segundo objetivo específico, que busca conocer la reglamentación en la ejecución de proyectos de construcción de vivienda del sector privado en el año 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá, se muestra como el POT y las condiciones de reglamentación lógicas en construcción de vivienda, llevan a mayores precios y requerimientos. Esto no solo busca realizar proyectos adecuados a las necesidades de la ciudad, sino también para ocupar esos pocos espacios que siguen existiendo para poder construir.

Según el tercer objetivo específico, que analiza los impactos económicos y reglamentarios generados en la inversión privada del sector de la construcción de la ciudad de Bogotá en el período 2020-2023, se puede deducir que este mayor gasto, necesidad de presupuesto y poca demanda para poder cumplir con esos impactos estrictos con sus tasas y tiempos, el aumento del metro cuadrado, entre otras. Así la oferta sea buena y considerable, se toman únicamente “bajo riesgo”, sabiendo estos cambios y propuestas que son las que afectan más al sector en las personas que actúan de comprador final, que a los inversionistas.

10. Recomendaciones

Partiendo de los datos y de la información que se encontraron en ésta investigación en dónde se buscó entender y conocer los efectos y las causas que afectan la inversión en el sector de la construcción, se pretende proponer o sugerir algunas estrategias en dónde se puedan mejorar y afrontar los desafíos que generan tanto los cambios económicos como los políticos para poder mantener la estabilidad en el sector y que se logre un equilibrio tanto para los constructores como para los inversores, y los demandantes de las viviendas en Bogotá. Asimismo, comprender cómo los cambios de los diferentes factores afectan directa e indirectamente los ingresos de las familias al no tener un empleo estable y al verse en la obligación de tomar decisiones poco favorables al tener que priorizar las necesidades básicas y aplazar la inversión en vivienda, de igual manera poder hallar la forma en la que los constructores tengan más opciones y diferentes alternativas para que puedan darles continuidad y finalidad a los proyectos.

11. Referencias

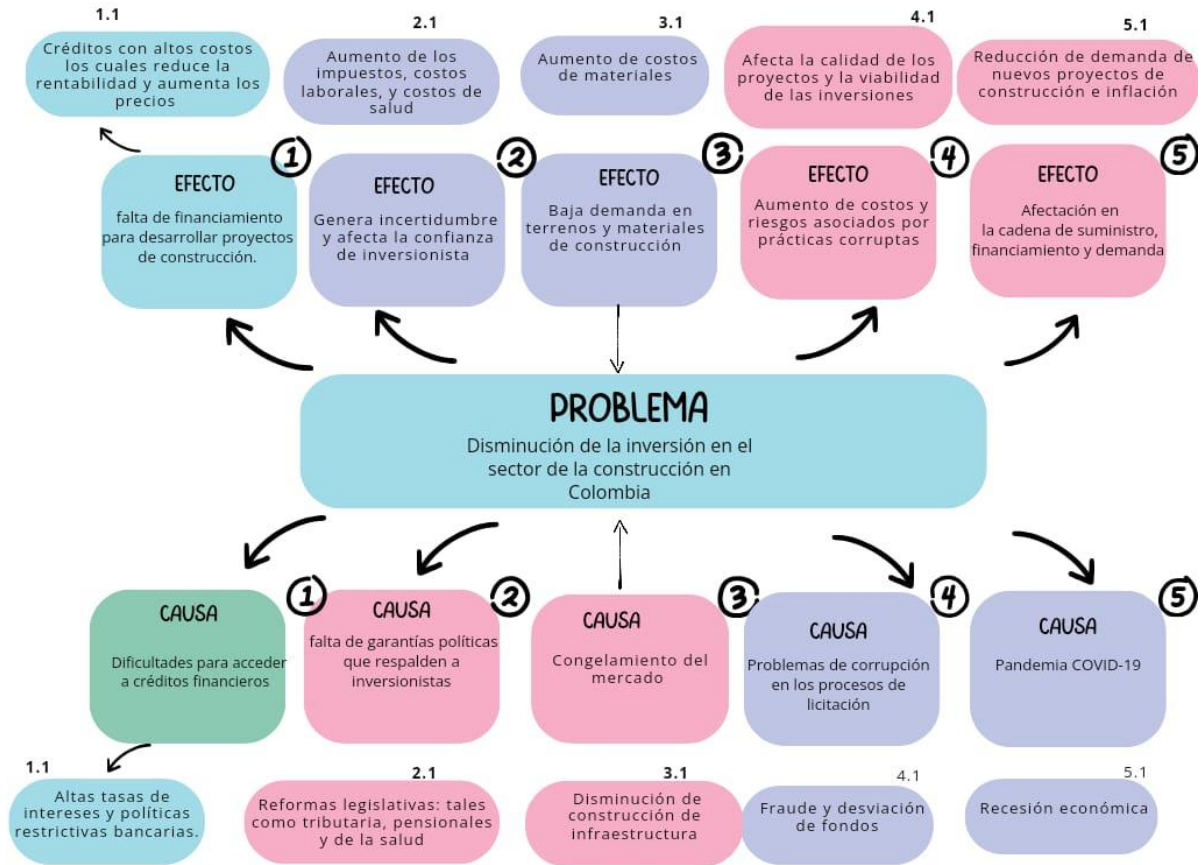
- CAMACOL. (2020, 5 12). *Impacto del brote de Covid-19 en el mundo y la economía colombiana*. Camacol. Retrieved septiembre 7, 2024, from <https://camacol.co/descargable/impacto-del-brote-de-covid-19-en-el-mundo-y-la-economia-colombiana>
- DANE. (2023, 4). *PIB Información técnica*. DANE. Retrieved julio 7, 2024, from <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>
- DANE. (2024, mayo 30). *PIB Información técnica*. DANE. Retrieved Agosto 8, 2024, from <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>
- Proaño Vanegas, C. I. (2023, 12 30). La construcción de viviendas como factor de desarrollo social: Análisis de costos para mejorar la ejecución de un proyecto inmobiliario. *RECIHYS Revista Científica de Ciencias Humanas y Sociales*. <https://doi.org/10.24133/recihys.v1i3.3328>
- Sector Inmobiliario y Constructor en Colombia*. (2024, 08 21). Bancolombia. Retrieved noviembre 7, 2024, from <https://www.bancolombia.com/empresas/sectores/inmobiliario-y-constructor>
- Villamizar, A. (2024, febrero 19). *Por falta de confianza e incertidumbre, inversión privada se derrumbó 25% el año pasado*. El colombiano. Retrieved noviembre 7, 2024, from <https://www.elcolombiano.com/negocios/la-inversion-extranjera-en-el-pais-se-cayo-porque-se-redujo-cuales-son-los-factores-inversionista-estan-invirtiendomenos-DB23775699>
- Whitaker May1, M. P. (2021, noviembre). *La crisis financiera de 2008 y el efecto de la estructura de capital sobre el desempeño financiero de las empresas del sector de la*

construcción en Colombia [tesis]. Medellín.

<https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/0c71cc09-8141-4e5c-93f3-d7c6b98fca6a/content>

Anexos

Árbol de problemas



Creación propia: Elaboración propia. 2024

Matriz de instrumentos

Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías de análisis	Subcategorías	Variables	Impacto	Pregunta de investigación	Respuestas
Proponer estrategias económicas que promuevan la inversión privada del sector de la construcción en la ciudad de Bogotá del periodo 2020 a 2023	Identificar los principales factores económicos que han afectado la inversión privada en el sector de la construcción del periodo 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá.	Factores económicos que afectan la inversión privada en el sector de la construcción	Costos financieros	Tasa de interés	Menor inversión -Difícil acceso a financiamiento -Reducción de la liquidez	¿Cómo afectan las tasas de interés en la toma de decisiones en inversión en el sector de la construcción?	El acceso a los créditos para la construcción tiende a disminuir al ver que la rentabilidad no es la esperada, pues el retorno de la inversión se extendería en el tiempo, así mismo; los demandantes de vivienda no tendrían acceso a las mismas ya sea porque sus ahorros no son suficientes o porque al igual que el oferente del proyecto el acceso a los créditos es limitado al ver que el dinero tiene un costo tan alto. Inflación: Aumento de los precios de distintos insumos complementarios.
			Costos de operación	Costos directos e indirectos	-Reducción de márgenes de ganancia -Asumir un alto costo en la importación de materias primas	¿Cómo afectan los costos directos e indirectos en la planificación del presupuesto para la inversión en el sector de la construcción?	- Los costos directos afectan al variar el equipo, la mano de obra y materiales así para el período 2023 Bogotá tuvo una variación anual en equipo 7,35% mano de obra 11,18% materiales (concreto, cemento, arena, grava, malla, yeso, piedra, bloques) entre otros 7,42% puntos porcentuales (DANE, 2023). - Las importaciones de algunos materiales como el hierro y el acero sumaron USD 1.663 en costos seguros y fletes. - Efectos exógenos Fallos en la planeación y ubicación de los terrenos al no proveer los efectos que causan los cambios climáticos además de depender de recursos necesarios como la energía y el gas que se emplean en la producción de estos insumos.

			Inversión de las familias	Ingreso de las familias, desempleo y ahorro	- Aumento del desempleo - Endeudamiento - Disminución del ahorro	¿Cómo afecta el desempleo en la inversión en el sector de la construcción?	El desempleo es un factor directo que afecta la inversión en el sector de la construcción esto, debido a que al no tener una estabilidad económica un ingreso estable las familias no pueden disponer de una parte de su ingreso para ahorrar y luego invertir, es decir que este dinero es utilizado en la alimentación pues es una necesidad básica.
Conocer la reglamentación en la ejecución de proyectos de construcción de vivienda del sector privado en el año 2020 a 2023 en la ciudad de Bogotá.	Marco normativo	Plan de ordenamiento territorial (POT 2022-2035)	- Compra de predios - Altura permitida - Área mínima construida 42 m2	- Aumento del valor del suelo - Afectación en la habilitación de los terrenos para la construcción - Menos unidades de vivienda por predio	¿Cuáles son los principales obstáculos que enfrentan los inversionistas para cumplir con las regulaciones del POT en sus proyectos de vivienda?	- Limitaciones en la compra de terrenos. - Disponibilidad de predios aptos para la construcción - Inversión necesaria para cumplir con altura y área mínima con mayores especificaciones. - Recelo y falta de experiencia ante las nuevas normas, derivada en gastos superiores.	
	Permisos y licencias	Código de construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995)	- Normas de seguridad amplias y estrictas. - Obligación de espacios sanos y propicios para los integrantes y la finalidad del inmueble. - Estudios de subsuelo.	-Aumento de sanciones respecto a las normas informadas - Mayor vigilancia y control sobre las licencias de construcción. - Abstención de la prestación de los servicios públicos a infractores del código. - Mayor inversión en seguridad, suelos y ubicación para poder construir.	¿Cuáles son las normas básicas establecidas en el Código de Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) que los inversionistas deben cumplir para obtener permisos de construcción?	-Seguridad Estructura -Condiciones de Habitabilidad -Accesibilidad -Uso del Suelo -Calidad Ambiental -Instalaciones Sanitarias y Eléctricas -Protección Contra Incendios -Estética y Diseño -Mantenimiento -Normas de Construcción Sostenible	
	Regulaciones ambientales	Código de los recursos naturales y de protección al medio ambiente Decreto Ley 2811 de 1974	- Mantenimiento de las condiciones óptimas cerca de aguas (preservación y	-Mayor inversión en estudios de suelo, aguas y demás componentes de impacto ambiental - Mayor probabilidad de	¿Cuáles son los costos asociados que enfrentan los inversionistas para cumplir con las regulaciones ambientales en sus	Costos principales: - Estudios de impacto ambiental -Consultoría especializada -Retrasos en permisos -Modificaciones del diseño -Sistemas de gestión ambiental	

				<p>calidad)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumento de la planificación para las aprobaciones de obras. - Restricción de zonas naturales y zonas protegidas bajo comunidades puntuales sin previo acuerdo. 	<p>conflicto con terceros respecto al manejo de propiedades con recursos naturales compartidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumento de zonas prohibidas para la construcción - Aumento de tiempos y solicitudes para otorgar licencias. 	<p>proyectos de construcción de vivienda, y cómo afectan estos costos la viabilidad económica de los mismos?</p>	<p>Afectaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Incremento de la inversión inicial -Impacto en el flujo de caja
		Carga tributaria	Reforma tributaria para igualdad y la justicia social	<ul style="list-style-type: none"> -Rentas al subsuelo por parte de terceros al Estado. - Eliminación de beneficios como el ICA y rentas exentas. - Impuesto sobre la renta y dividendos sin beneficios. 	<ul style="list-style-type: none"> -Eliminación de beneficios tributarios como el ICA -Aumento significativo en renta líquida. - Aumento de los impuestos ambientales como por ejemplo al carbono 	<p>¿Cómo afecta la reforma tributaria, en los proyectos de construcción de vivienda?</p>	<ul style="list-style-type: none"> -La eliminación del ICA significaría que los contribuyentes tendrían que pagar más impuestos sobre la renta, ya que el ICA se convertiría en un gasto deducible. - Se elimina la mayoría de las rentas exentas para los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP), así como la tarifa reducida del 9% para viviendas para personas mayores, lo que aumentaría los costos y afectaría la viabilidad financiera de los proyectos. -Se eliminan los beneficios del impuesto sobre la renta y del impuesto a los dividendos. -Se reducen beneficios tributarios como el descuento por inversiones en el control y mejora del medio ambiente.
Analizar los impactos económicos y reglamentarios generados en la inversión privada del sector de la construcción de la ciudad de Bogotá en el período 2020-2023	-Economía -Marco normativo		Factores económicos y reglamentarios	<ul style="list-style-type: none"> - Secuelas económicas de la pandemia y desaceleración del mercado. - Volatilidad del mercado. - Disrupción en la cadena de suministro. 	<ul style="list-style-type: none"> -Pérdida de interés tanto de compradores como de inversores después de la recesión económica. - Falta de presupuesto para obras al no haber 	<p>¿Cuáles han sido los principales factores económicos y reglamentarios que han influido en la decisión de reducir la inversión privada en el sector de la construcción en Bogotá durante el período 2020 - 2023?</p>	<p>Los ciclos económicos, las tasas de inflación, la devaluación de la moneda y los manejos de políticas monetarias dolarizadas son algunos de los factores que desincentivan la inversión en construcción del país. En este caso particular se encuentra que la inversión en el sector de la construcción tuvo una</p>

				<ul style="list-style-type: none">- Falta de asignación, viabilidad, aprobación y renovación de licencias de construcción.- Baja del indicador de confianza del consumidor.- Baja de la intención de compra del consumidor.	<ul style="list-style-type: none">- pagos de cuotas iniciales.- Cambio de la inversión para sector privado al sector público.- Aumento y sostenibilidad en sectores como actividades especializadas, mientras disminuye vivienda, obras civiles aumentan.- Ritmo decreciente de unidades vendidas.		<p>desaceleración importante y fue un reto para los constructores, principalmente en el periodo 2022-2023.</p> <p>Al observar que la demanda del sector tuvo una caída importante debido al alto costo de los créditos, teniendo que hacerse una corrección en las tasas además de enfrentarse a otros factores tales como altos costos y la imposibilidad de importación en algunas de las materias primas, el costo de los fletes y factores exógenos como la deficiencia de diferentes asignaciones de licencias y pocas facilidades para la construcción, ya que solo pudieron mantenerse en pie una parte del periodo analizado (2020 a 2023), sufriendo un revés mientras la economía volvía a tener un equilibrio frente a oferta y demanda tras la recesión económica.</p>
--	--	--	--	---	---	--	--